

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
福岡（林） - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	123,000 円	10a 当たりの価格	106,000 円 / 10a
-------	-----------	------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番	北九州市小倉南区大字道原字野地 2 0 0 4 番				地積 (m ²)	1,160	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 「調区」地森計	
	用材林地 (杉、檜)	標高 150m、約 20 度西向き傾斜の杉、桧等の混在する地域	集材機 200m	市道 6m	石原町 2km	道原集落 1km	地域の特性	都市近郊林地
(2) 近隣地域	範囲	東 1,000m、西 1,000m、南 1,000m、北 1,000m						
	標準的規模等	規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形、方位・傾斜度 (西) 向 20 °						
	地域的特性	特記 特にない	道 6m市道	交通 石原町駅南西方 2 km	法令 「調区」地森計	事項	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、小倉南区中部に位置する林地地域であり明確な変動要因は見られず、当面は現状で推移するものと思われる。価格については、需要の減少の継続により引き続き下落傾向が続くと予想される。						
(3) 最有効使用の判定	用材林地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円 / 10a					
	控除法	控除後価格	/ 円 / 10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / 10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区をはじめ県内全域の林地地域である。主な需要者は、北九州市内の林業従事者及び林業関連事業者である。国産の木材価格はこれまで下落傾向が続いていたが、近年になって持ち直しの傾向が見られるようになった。しかし、林業従事者の高齢化や林業後継者の減少等により、依然として林業経営は厳しい状況が続いている。林地の取引価格については、取引価格にバラツキがあり、中心となる価格帯は見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、小倉南区において適正な林地の取引事例が収集できなかったため、同一需給圏を広げて取引事例を収集した。採用した取引事例について標準化補正及び地域要因の比較を適正に行っており、規範性は高いと判断できる。控除法は、宅地需要が乏しく宅地化の可能性は低いことから断念した。収益還元法は、林業経営環境の低迷から断念した。よって、実証性の高い比準価格を重視し、山林市場の推移動向にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を標準価格に換算する	秤量的検討が可能である できない							
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 対象基準地からの前年の検討	対象基準地の検討		価動 格状 形 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 国による各種の林業政策が実施されているが、林業従事者の高齢化及び後継者の減少により、林業経営は厳しい状況が続いている。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 林業経営は依然として厳しい状況が続いており、林地の取引価格も下落傾向が続いている。				
	前年標準価格	107,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。				
	変動率							
	年間	-0.9 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳									
NO	取引事例番号	所在及び地番	取引時点	類型	地積 (㎡)	標高・傾斜等	道路、交通施設の状況	法令上の規制等	地域の特性
a	豊前4C - 21251	豊前市		森林の土地所有権		標高 90 m 傾斜 11 度、東 向 土壌 樹種		(都) 地域森林計画対象民有林	農村林地
b	築上4C - 21251	築上郡築上町		森林の土地所有権		標高 110 m 傾斜 7 度、北 向 土壌 樹種		準都計 地域森林計画対象民有林	農村林地
c	築上4C - 21253	築上郡築上町		森林の土地所有権		標高 45 m 傾斜 15 度、北 向 土壌 普通 樹種		(都) 記載無	農村林地
d	みやこ4C - 21250	京都府みやこ町		森林の土地所有権		標高 80 m 傾斜 25 度、南東 向 土壌 普通 樹種		準都計 地域森林計画対象民有林	山村奥地林地
e	-					標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種			
NO	取引価格 (円/10a)	事情補正	時点修正	標準化補正	推定価格 (円/10a)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/10a)	個別的要因の比較	査定価格 (円/10a)
a	() 100,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	98,200	$\frac{100}{[92.7]}$	105,933	交通・接近 0.0 自然 0.0	106,000
b	() 103,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	101,764	$\frac{100}{[96.0]}$	106,004	宅地化 0.0	106,000
c	() 117,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	113,607	$\frac{100}{[108.1]}$	105,094	行政 0.0	105,000
d	() 141,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	137,475	$\frac{100}{[128.7]}$	106,818	その他 0.0	107,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.15	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +3.0	自然 -10.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +1.0	自然 -5.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +6.0	自然 +2.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +10.0	自然 +17.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化	
			行政	その他		行政	その他		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 106,000 円 / 10a〕		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		市街化調整区域内の林地地域であり、宅地等への転換の可能性は低い。							
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 (+) x np (円/㎡) n: 月 p: %		販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) - (+) + (+)				
	(%)										
投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		個別的要因の比較		控除後価格 x x x 1,000 (円/10a)					
$\frac{1}{1+np}$:		$\frac{1}{(1+r)^m}$:		[] 100							
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	取引価格(円/㎡)	事情修正	時点修正	建付減価の修正	標準化修正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格(円/㎡)
	a	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		街路 交通・接近	
	b	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		環境 画地 行政 その他	
	c	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[] 100	
	NO	事情の内容	月率変動率	標準化修正の内訳			地域要因の比較の内訳				
	a		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
				画地	行政	その他	行政	その他			
	b		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
				画地	行政	その他	行政	その他			
	c		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
				画地	行政	その他	行政	その他			
比準価格										円/㎡	
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化修正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)			
			[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[] 100				
	地域要因の比較の内訳			街路	交通・接近	環境	行政	その他			
転換後・造成後の更地を想定した価格										円/㎡	
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			㎡ ㎡	* 擁壁工事の概要			* 公園緑地の工事の概要				
* 開発形態: * 想定用途モデル: * 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 m、西 m、南 m、北 m			m	* 道路工事の概要			* 水道工事の概要 引込延長 m				
* 開発区域の土地の利用状況 田 %、畑 %、森林 %、その他 %			%	* 排水工事の概要			* 電気工事の概要 引込延長 m				
* 造成画地数			画地				* その他				
* 1画地平均面積			㎡								
* 平均盛土高			m								
* 造成後の公共減歩率(又は非有効部分)			%								
* 既存公共用地率			%								
* 造成後の減歩率			%								

(備考)

転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討の適用が困難な理由
市街化調整区域内の林地地域であり、宅地等への転換の可能性は低い。

(3)収益価格算定内訳						
(3)-1 A式(宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		造林費の後価合計 (円/10a)	差引額 + - (円/10a)	収益還元した価格 ÷ [(1+r) ^u - 1] (円/10a) r: % u: 年	管理費資本 (円/10a)	収益価格 (円/10a)
主伐 (円/10a)	間伐の後価合計 (円/10a)					
(3)-2 B式(宅地等への転換可能性がある地域にある基準地の場合)						
収入 (円/10a)	純収益率	純収益 (円/10a)	収益価格(A) ÷ [(1+r) ^u - 1] (円/10a) r: % u: 年	転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)
	[] 100				[] 100	
付帯費用 x (円/㎡)	転用見込時期における素地価格 - - (円/㎡)	転用見込時期以後に得られる純収益の総和 ÷ 1,000 (円/㎡)	転用見込時期における価値増分 - (円/㎡)	増分の現在価値 x $\frac{1}{(1+r)^m}$ x 1,000 (円/10a) m: 年, r: %	収益価格 +	
:					(円/10a)	
(3)-3 A式又はB式を用いた理由若しくは収益還元法を適用しなかった理由		木材価格は上昇傾向にあるが、造林費や伐採・搬出費の上昇により採算性が低下しており、収益価格を求めるとマイナスになるため、収益還元法は適用できなかった。				