

# 鑑定評価書（令和 5 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 | 122,000 円 | 10a 当たりの価格 | 105,000 円 / 10a |
|-------|-----------|------------|-----------------|

## 1 基本的事項

|             |                                                |           |                 |         |            |                    |
|-------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------|---------|------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日                                 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 5 年 7 月 3 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 <sup>2</sup> )             | 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<br>「調区」地森計 |                                 |
|                          | 用材林地 (檜、杉)                                                                                                                                                                                                         | 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<br>200m                            | 市道<br>6m                                                            | 石原町<br>2km | 道原集落<br>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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形、方位・傾斜度 (西) 向 20 °                                          |                                        |                                                                     |            |                                  |                   |                                 |
|                          | 地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記事項                                                                                         | 特にない                                   | 道                                                                   | 6m市道       | 交通                               | 石原町駅南西方 2 km      | 法令                              |
|                          | 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                                                                                         | 105,000 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。木材価格は上昇傾向が続いていたが、やや下降傾向が見られるようになった。林業経営については、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、林地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 <sup>2</sup> ) | 内訳                | 標準化補正<br>交通 自然<br>宅地化 行政<br>その他 |
|                          | 公示価格<br>円 / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         | [ ]<br>100                                                                                   | 100<br>[ ]                             | 100<br>[ ]                                                          | [ ]<br>100 |                                  |                   | 地域要因<br>交通 自然<br>宅地化 行政<br>その他  |
| (9) 対象基準地価格の前後の年次変動率     | 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                           |                                                                                              | 価動<br>格状<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変 | 〔一般的要因〕 国による各種の林業政策は実施されているが、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                                                                                                                                                                                                             | 106,000 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 (m <sup>2</sup> ) | 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           | 築上5C<br>- 11105    | 築上郡築上町                |                 | 森林の土地所有権              |                      | 標高 85 m<br>傾斜 15度、北西向<br>土壌<br>樹種       |                         | 準都計<br>地域森林計画対象民有林  | 農村林地         |
| b           | 築上5C<br>- 11106    | 築上郡築上町                |                 | 森林の土地所有権              |                      | 標高 98 m<br>傾斜 15度、北西向<br>土壌<br>樹種       |                         | 準都計<br>地域森林計画対象民有林  | 農村林地         |
| c           | 中間05C<br>- 10217   | 中間市                   |                 | 森林の土地所有権              |                      | 標高 20 m<br>傾斜 10度、南向<br>土壌 普通<br>樹種     |                         | 「調区」<br>地域森林計画対象民有林 | 都市近郊林地       |
| d           | 上毛5C（林）<br>- 10301 | 築上郡上毛町                |                 | 森林                    |                      | 標高 1,100 m<br>傾斜220度、北東向<br>土壌 普通<br>樹種 |                         | 都計外<br>保安林          | 農村林地         |
| e           | -                  |                       |                 |                       |                      | 標高 m<br>傾斜 度、向<br>土壌<br>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           | ( )<br>97,000      | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 98.7 ]<br>100 | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 100,778              | $\frac{100}{[ 93.1]}$                   | 108,247                 | 交通・接近 0.0<br>自然 0.0 | 108,000      |
| b           | ( )<br>84,000      | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 98.8 ]<br>100 | $\frac{100}{[ 86.5]}$ | 95,945               | $\frac{100}{[ 91.1]}$                   | 105,318                 | 宅地化 0.0             | 105,000      |
| c           | ( )<br>90,000      | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.3 ]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 89,370               | $\frac{100}{[ 87.0]}$                   | 102,724                 | 行政 0.0              | 103,000      |
| d           | ( )<br>85,000      | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.5 ]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 84,575               | $\frac{100}{[ 82.8]}$                   | 102,144                 | その他 0.0             | 102,000      |
| e           | ( )                | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100      | $\frac{100}{[ ]}$     |                      | $\frac{100}{[ ]}$                       |                         | [100.0]<br>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<br>-0.13        | 交通・接近 0.0       | 自然 -5.0               | 宅地化 0.0              | 交通・接近 -1.0                              | 自然 -6.0                 | 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<br>-0.13        | 交通・接近 -6.0      | 自然 -8.0               | 宅地化 0.0              | 交通・接近 -1.0                              | 自然 -8.0                 | 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<br>-0.10        | 交通・接近 0.0       | 自然 0.0                | 宅地化 0.0              | 交通・接近 0.0                               | 自然 -13.0                | 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<br>-0.13        | 交通・接近 0.0       | 自然 0.0                | 宅地化 0.0              | 交通・接近 -1.0                              | 自然 -12.0                | 宅地化 0.0             |              |
|             |                    |                       | 行政 0.0          | その他 0.0               |                      | 行政 -5.0                                 | 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： 105,000 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/㎡)               | 公共公益施設負担金(円/㎡) | 投下資本収益<br>( + ) x np (円/㎡)<br>n: 月 p: % |                   | 販売費及び一般管理費(円/㎡)              | 差引額(円/㎡)<br>- ( + )<br>+ ( + ) |                   |             |                       |           |
|                                                                  | ( % )             |                          |                |                                         |                   |                              |                                |                   |             |                       |           |
| 投下資本収益等控除後の価格<br>n: 月 p: % (円/㎡)                                 |                   | 熟成度修正<br>r: % m: 年 (円/㎡) |                | 個別的要因の比較                                |                   | 控除後価格 x x x 1,000<br>(円/10a) |                                |                   |             |                       |           |
| $\frac{1}{1+np}$ :                                               |                   | $\frac{1}{(1+r)^m}$ :    |                | [ ]<br>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                      | 標準化補正                          | 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                 | -                        |                | $\frac{100}{[ ]}$                       | [ ]<br>100        | $\frac{100}{[ ]}$            | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$ |             | 街路<br>交通・接近           |           |
|                                                                  | b                 | -                        |                | $\frac{100}{[ ]}$                       | [ ]<br>100        | $\frac{100}{[ ]}$            | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$ |             | 環境<br>画地<br>行政<br>その他 |           |
|                                                                  | c                 | -                        |                | $\frac{100}{[ ]}$                       | [ ]<br>100        | $\frac{100}{[ ]}$            | $\frac{100}{[ ]}$              | $\frac{100}{[ ]}$ |             | [ ]<br>100            |           |
|                                                                  | NO                | 事情の内容                    | 月率変動率          | 標準化補正の内訳                                |                   |                              | 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           | 標準化補正                                   | 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/㎡)   |             |                       |           |
|                                                                  |                   |                          | [ ]<br>100     | $\frac{100}{[ ]}$                       | $\frac{100}{[ ]}$ |                              | [ ]<br>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<br>うち既存公共用地面積                                           |                   |                          | ㎡<br>㎡         | * 擁壁工事の概要                               |                   |                              | * 公園緑地の工事の概要                   |                   |             |                       |           |
| * 開発形態:<br>* 想定用途モデル:<br>* 開発区域の範囲(基準地を中心として)<br>東 m、西 m、南 m、北 m |                   |                          | m              | * 道路工事の概要                               |                   |                              | * 水道工事の概要<br>引込延長 m            |                   |             |                       |           |
| * 開発区域の土地の利用状況<br>田 %、畑 %、森林 %、その他 %                             |                   |                          | %              | * 排水工事の概要                               |                   |                              | * 電気工事の概要<br>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<br>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<br>(円/10a)                                                             | 差引額<br>+ -<br>(円/10a)                                         | 収益還元した価格<br>÷ [(1+r) <sup>u</sup> - 1]<br>(円/10a)<br>r: % u: 年    | 管理費資本<br>(円/10a)      | 収益価格<br>(円/10a) |
| 主伐<br>(円/10a)                               | 間伐の後価合計<br>(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<br>(円/10a)                               | 純収益率                           | 純収益<br>(円/10a)                                                                  | 収益価格(A)<br>÷ [(1+r) <sup>u</sup> - 1]<br>(円/10a)<br>r: % u: 年 | 転換後・造成後の更地を想定した価格<br>(円/㎡)                                        | 有効宅地化率を乗じた価格<br>(円/㎡) | 造成工事費<br>(円/㎡)  |
|                                             | [ ]<br>100                     |                                                                                 |                                                               |                                                                   | [ ]<br>100            |                 |
| 付帯費用<br>x<br>(円/㎡)                          | 転用見込時期における素地価格<br>- -<br>(円/㎡) | 転用見込時期以後に得られる純収益の総和<br>÷ 1,000<br>(円/㎡)                                         | 転用見込時期における価値増分<br>-<br>(円/㎡)                                  | 増分の現在価値<br>x $\frac{1}{(1+r)^m}$ x 1,000<br>(円/10a)<br>m: 年, r: % | 収益価格<br>+             |                 |
| :                                           |                                |                                                                                 |                                                               |                                                                   | (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       |                                | 木材価格は下降傾向にあり、また、造林費や伐採・搬出費の上昇により採算性が低下している。よって、収益還元法を適用できなかったため、収益還元法は適用できなかった。 |                                                               |                                                                   |                       |                 |