鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡(林) - 10 林地-1

9,152

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡(林) - 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	174,000 円 10a当たりの価格	19,000 円/10a
-------	---------------------	--------------

1 基本的事項

(1)

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 24日	(6)路	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----	△和 7年 6日 20日	/ Γ) (悪物の毛巻	工党/压拉	線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)1四倍の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(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	目収益を制約する権利の存	しない	ものとしての鑑賞	定評価

地積 (m²)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

黒木町大淵字村上8526番7

所在及び地番

基	filtX0%B	杰小则入州士们.	L032	0 亩 /					2世代貝(111	1		9,132	
举 準 地	土地の利用の 現況	周辺の土地の利況	钊用の現	基準地 搬出地点 の搬出方	まで 点の	出地)道路 代況	最寄駅 距離	没び	最寄集落 及び距離	公法上 都計外 地森計	の規制		
	用材林地(杉)	標高約500m、 度の南西向き傾斜 林地域		集材機	市道	İ	羽犬塚		剣持集落	県立公(普通)			
		14.262-36		2	200m	4.0m	3	1.0km	2.0km	地域の	特性	林業本場林地	
2) 丘	範囲	東 300m、西	400m	າ、南 4	100m、北	300r	n						
粦	標準的規模等	規模 10,0	00 ㎡程.	度、	形状 不	整形	, 7	方位・作	頃斜度 (南	西)向2	0 °		
地域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はな	ټا ا _ه	į	n市道			羽犬塚駅 p	南東方		都計外	
		事項			路¦			施設	i		規制	i L	
	地域要因の将 来予測	杉桧がみられる	人口林で	であり、⅓	地域内に格	別の変	の動要因に	はなく、	当面の間、	現状を維持	すると	∶予測する。	
3) l	最有効使用の判定	用材林地						σ)個別的要	111			
	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準何	西格	•	19,000	円 / 10a	医					
		控除法	控除領			/	円 / 10a	ı					
		収益還元法	収益値				円 / 10a						
6) ī	市場の特性	が、林業従事者の	D高齢化	や後継者	不足により	、林業	を取り巻	く環境	は厳しく、林	地に対する	需要は	とする事業者である 低調で、取引件数で 推移しているとる	
7	試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由	の把握が困難では	あるため 事例を収	収益価格の 集のうえ、	の試算を断 . 適切な補	念した 修正を	:ため、取 :行って求	引事例 めてお	比較法を適用 り、信頼性の	した。比準	価格の	経営に基づく純収i 試算にあたっては、 られた。したがっ [・]	
(8) 公と	秤量的検討	が可能である	できな	l I									
示し	標準地番号	時点 修正		標準化補正	地域要 因の比 較		因の	価格		⊥ 3 /±	三通 1然 1化	地 交通 域 自然 因 宅地化	
を 規	公示価格	[]	100	100	Г]			正行	政	行政	
集格		円 / ㎡ 100]]	[]	10	0			その	他	その他	
9) 付標	A	検討 新規		価動格状	(一般的 要 因	】林美 対す	業従事者の する需要は	高齢化 弱含ん	や後継者不足 でいる。	により、経	営環境は	は厳しく、林地に	
象達 様め	五 前 前年標準価格	19,200 F	马/10a	形況成要	(地 域) さ、	或要因に変 地価は依	動は認 然とし	められない。 て下落基調で	宅地転換等 推移してい	の可能性 る。	生はきわめて乏し	
D E				因の									
前σ. 年核	亦手	加率		変	(個別的要 因		別的要因に	変動は	ない。				
言													
	年間 -	1.0 %											

3 試算価格算定内訳 福岡(林) - 10 林地-2

NO	取引	事例	所在及び地番	取引点	時 類型	地積	(m²)	標	高・傾斜	——— 等			通施設の	法令上	の規制等	地域 の特性
a	八女 7 (H (林)		女市		森林 の土 地所 有権		1 =	土壌	300 n 20 度、p		ī			者 犯 計 外 地域森林計画対象	民有林	林業本場林地
b	八女 7 (林)	C (/'	女市				1	土壌	250 n 20 度、 痩地 すぎ		9			者 邓言十夕卜 地域森林計画対象	民有林	林業本場林地
С	八女7 (林)	102	女市				1	標高傾珠 建種	420 n 18 度、p		9			都計外		
d	-						† 1 =	温標 頃土 樹種	n 度、	n f	ī					
е	-						1	標高傾斜 生種	n 度、	n f	9					
NO		価格 / 10a)	事情補正	時点修	正標正	準化補	推定価(円/1		地域 の比			E標準価] / 10a)	個別的]要因の比較		査定価格 (円 / 10a)
а	(2	20,000) <u>100</u> [100.0]	[99.0 100		00.0]	19,	800		0]		19,412	交通・接 自然		.0	19,400
b	(1	5,000) <u>100</u> [100.0]	<u>[99.3</u> 100		00.0]	14,	895	<u>100</u> [91.	_ 8]		16,225	宅地化		.0	16,200
С	(24,000) <u>100</u> [100.0]	[99.2 100		00.0]	23	808	<u>100</u> [112.	21		21,219	行政		.0	21,200
d	(.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,) 100	[00			100 [その他	0	.0	
е	() 100] _1	00								[100 .0	0.]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化補正	の内訳	ľ	'				工地	或要因(の比較の	内訳			
а	正常		交通・接近	0.0 自	然	0.0	宅地化		0.0	交通	・接近	+2.0	自然	0.0	宅地化	0.0
		-0.08	; 行政	0.0	 の他	0.0				行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常		交通・接近	0.0 自	然	0.0	宅地化		0.0	交通	・接近	+2.0	自然	-10.0	宅地化	0.0
		-0.08	; 行政	0.0	 の他	0.0				 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		交通・接近	0.0 自	然	0.0	宅地化		0.0	交通	・接近	+2.0	自然	+10.0	宅地化	0.0
		-0.09) 行政	0.0	 の他	0.0				行政		0.0	ころして その他	0.0		
d		%/月	交通・接近		然		宅地化			交通	・接近		¦自然 └		宅地化	
			行政	7	 の他					行政			ころの他			
е		% / 月	交通・接近	自	然		宅地化			交通	・接近		¦自然		宅地化	
			行政		 の他					行政			その他			
オ	上 七準価格	決定の	·										〔比準価ホ	————— 各:	19.0	00 円 / 10a)

(2)	控除	後価格質	算定内記	R 控除	<u></u> 法が適用	できない	理由	宅地へ	の転換が見	込めないた	:め。						
(2)	- 1転	換後・	造成後0	D更地を想定	した価格	から求めた	価格(打	空除法を									
の更	5地:	後・造成 を想定し (円 / m	たしを	可効宅地化率 を乗じた価格 (円/㎡)	造成	工事費 (円/㎡)	負担金	公益施設 È 円/㎡)	投下資 (+ n:	資本収益)× np(円 月 p:	/ m²) %	般管	費及び 理費 円 / m			頁(円 (+ +) / m²)
			(%)													
l	}下i n:	資本収益		後の価格 %(円/㎡)		度修正 % m:	年(円/m²		り要因の比較		控除	後価格	Y x	×	x 1,	000] / 10a)
	1 +np	:			$\frac{1}{(1+r)^r}$	n :				00							
(2)	- 2転	換後・	造成後0	D更地を想定	した価格	の判定			-								
引	NO	取引	事例	取引価格 (円/㎡)	事情补 正	甫 時点(i		建付減 の補正	標準化 補正	地域要 因の比較	推定 格(円	標準価 / ㎡)	個別 比較	川的要因(乾	カ		を
事例 比	а	-			<u>100</u>] _1]	<u>100</u> []	<u>100</u> []			街路 交通・	接近			
較 法	b	-] _1	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			環境 画地 行政 その他	h			
	С				<u>100</u>] _1	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			1.0010		1		
	NO	事情 の内容	月率変動率	※ 標準化剤	#正の内	訳				地域要認	因の比較	の内訳	I				
	а		% / F	街路		交通・接近	<u> </u>	環境		街路		交通	・接近	Ţ	環境		
				画地	 行政			その他		行政		一その作	也				
	b		% / F	街路	交通・接近					街路		交通	・接近		環境		
				画地		行政		その作	<u>t</u>	行政		¦そのf	也				
	С		% / F			交通・接近	i 	環境		- ├			・接近		環境 		
				画地		行政		その作	<u>t</u>	行政		その作	也				
		上準価格			T =		T				_						/ m²
内の 域に)類(]あ	以地 5	標準地都 也番号	番号又は基準		続価格又は ■価格(円/㎡		点修正	標準化補 正	地域要認 の比較		定標準値 円/㎡	14格 (1) () ()	個別的要 因の比較	: 比	規準位 集価格	断格又は 各(円/㎡
換後 後σ 格Σ)公	示価		-					<u>100</u>	<u>100</u>			1	100			
価格 検討		50 <u> </u>	地域要區	因の比較の内	 訳		街路		交通・接近	<u> </u>	環境		行政		その	他	
転掺	後	•造成後(の更地を	を想定した価格	各										•	円	/ m²
(2)	- 3.想	定開発	区域の概	祝況及び想定	開発工事	の概要	1										
		区域面積 既存公共				m² m²	* 擁壁	工事の村	既要		*	公園緑:	地の工	事の概要	į		
· -		形態:	(, і,	i.e.													
		用途モデ マばの新		準地を中心と	ーフン												
┃^戌 ┃東	9361	△以U则 m、团		年地を中心と m、南	.UC) m、北	m	* 道路	子事の村	既要		*	水道工	事の概	要			
l	発	区域の土				61					١.	引込					m
田 * *	E⊢ l ti	%、畑	%.	、森林 %	6、その [,]						*	電気工		要			m
		画地数 地平均面	積			画地 ㎡					*	その他					
		盛土高		/ 5 / 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	. ÷p // •	m	* 排水 	(工事の村	既要								
l		後の公共 公共用地		(又は非有効)部分)	% %											
		多の減步	-			%											

(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

(3)収益価格算法	定内訳										
(3)-1 A式(宅均	地等への転換可	能性がない	1か又はほ	まとんと	ごない地域に	こある基	準地の場	合)			
ЧХ	λ		林費の後	価合	差引額			還元した		管理費資本	収益価格
主伐	間伐の後価語				+ -		÷	÷ [(1+r) ^u · (円			
(円/10a) (円/10a)			(円/10)a)	(円	/10a)	r:	% u:	年	(円/10a)	(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	純収益率	純収益			益価格(A)			・造成後		宅地化率を乗じた	造成工事費
				÷ [(1+r) ^u -1] (円/10a			の更地 ² た価格	を想定し	価格		
(円/10a)	ı	(F	円 / 10a)	r: % u: 年				円/m²)		(円/㎡)	(円/㎡)
	100								100		
付帯費用	転用見込時				別後に得	転用見込時期における			増分	↑の現在価値	収益価格
×	る素地価格	3	られる		きの総和 ,000	価 	i値増分 -		×	1× 1,000 (1+r) ^m (円 / 10a)	+
、 (円/㎡)	((円/m²)			,666 [円/㎡)		(円	/ m²)	m:	年、r: %	(円/10a)
:											
	- 8										
(3)-3 A式又は は収益還元	:B式を用いた理 法を適用しなか		林業経営	に基づ	く純収益の	把握が困	凶難である	ため。			

4 不動産ID

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	八女市黒木町大淵字村上8526番7	2907000221120-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査) 令和 7年 7月 25 日提出

福岡(林) - 11 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡(林) - 11	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	109,000 円	1 0 a 当たりの価格	17,500 円 / 10a
-------	-----------	--------------	----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 12日	(6)	[令和7年1月]	円 / m²
	ATR 7 7 0 0 00 0	/ = \ /#+5 = /##	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	0.4 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立た	木等がなく、かつ、使月	月収益を制約する権利の存	しない	ものとしての鑑賞	定評価

2	鑑定評価額の決定	アスティア	目											
(1) 基	所在及び地番	八女市星野	村字村下	1 7	883番					地積(m	า๋)			6,254
基 準 地	土地の利用の 現況	周辺の土 況	地の利用		基準地が 搬出地点す の搬出方	まで	搬出地 点の道路 の状況	最寄	駅及び	最寄集落 及び距離		公法上の 部計外		
	用材林地(杉)	標高400r の北東向き(地域	m、約3(傾斜の人]	0 度 L林	集材機		県道	羽犬塚		柳	— 1 :	呆安林・	地森計	-
		-6-2			10	00m	4.5m		35.0km	0.15k	cm	地域の特	特性 ┃ ホ	木業本場林地
(2) 近	範囲	東1,000m	າ、西1,6	600m	、南1,10	00m、	北1,500	m					1	
隣	標準的規模等	規模	規模 6,000 ㎡程度、 形状 不整形 、 方位・傾斜度 (北東)向 30 °											
地 域	地域的特性	特記 特記を	すべき事エ	頁はな	Cl 1。	道	. 4 . 5 m	県道	交通	- 羽犬塚駅 	東方	35 km	法令	│ │都計外 │保安林・地森計
		事項				路	 		施設	 			規制	1木女作・地林司
	地域要因の将 来予測 当該地域は林業本場林地地域である。価格形成に影響を与える変動要因はなく、当分の間は現状で推移するもの と予測する。立木価格は持ち直しているが、林業の経営環境は厳しく地価は下落傾向で推移すると予測する。													
(3):	最有効使用の判定	用材林地								対象基準地)個別的要	ない			
. ,	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比	較法	比準価	插格		17,500) 円/10)a					
	, J, C, T, J	控除法	持	空除後	6価格		/	円 / 10)a					
		収益還元法	Ц	又益価	插格		/	円 / 10)a					
(6)	市場の特性	合等である。	。林地価 こと等か	格は、 ら下落	立木取引 落傾向であ	の付 る。	随価格的な 中心となる	途味合い な取引価格	1が強い 8帯は、	こと、林業線 取引には個別	経営の	厳しされ	から相終	テう事業者、森林組 売を契機に手放す所 まれること、価格水
` '	試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由	定評価額 ある。なお、控除後価格は、宅地需要に乏しく転用の可能性が極めて低いため控除法の適用を断念したため求められれ									したため求められな D適用を断念したた			
(8) 公と	秤量的検討だ	が可能である	で	きない	, 1									
公示価格な	標準地番号	_	時点 修正		標準化	地域 因 <i>(</i>) 較)比	別的 因の 較	価格	準地の規準 / ㎡)	内訳	標 交i 準 自 ⁹ 化 宅地(然	地 交通 域 自然 因 宅地化
を担信	公示価格		[]] 1	100	100	1]				無 七地 正 行i		行政

(8) 公と	秤量的検討力	が可能であ	る でき	ない						
示し 価格た	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	対象基準地の規準 価格 (円/㎡)	内訳	標準 住	地 交通 域 自然 要 宅地化
を価規	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			正 行政 その他	行政 その他
準格		[] / III	100	[]	[]	100			ての他	근어쁘
(9) 対標	対象基準地の検	鈴討		価動	/ 一般的	林業は後	継者不足、高齢化等に	より終	経営環境が厳しく、	相続等により
象準	前年基準地	新規		格状	安 因	/ 山林を子!	放す傾向にあるため、	ነላ ነ ሀገ	叫恰は下洛 県門で指	めしている。
基価 準格 地か	前年標準価格	1	7,700 円 / 1	0a 形況 成 要	地域要因	価格形成	こ変動を及ぼすようなり	也域	要因は、特に見られ	はい。
のら 前の				因 の	✓個別的	〉個別的要[因に変動はない。			
年検討	変動	率		変	要因					
	年間 -1	1.1 %								

3 試算価格算定内訳 福岡(林) - 11 林地-2

(1)	比準価村	各算定内	引訳													
NO	取引	事例	所在及び地番	取引点	時	地積	(m²)	標	高・傾斜	——— 斗等		道路、交流 状況	通施設の	法令上位	の規制等	地域の特性
а	八女 7 (H (林		女市		森材 の土 地所 有格	<u>.</u>		土壌	20 度、		句			者 店十夕卜 地域森林計画対象	民有林	林業本場林地
b	八女 7 (林)	C (/'	女市					土壌	250 r 20 度、 痩地 すぎ		句			者[1] 者[2] 者[2] 本版 表	民有林	林業本場林地
С	八女 7 (林)	C (/'	女市					標角土樹	18 度、		á			都計外		
d	-							標高傾線	r 度、	m [i	句					
е	-							標高傾塊	r 度、	m [i	句					
NO	取引(円	価格 / 10a)	事情補正	時点修	語 標	準化補	推定值(円/		地域の比			定標準価 円 / 10a)	個別的	ク要因の比較	Ż	査定価格 (円 / 10a)
а	(2	20,000) <u>100</u> [100.0]	[99.0 100		00.0]	19	,800	<u>100</u> [111.	_		17,838	交通・指 自然		.0	17,800
b	(5,000	100 [100.0]	[99.3 100		00.0]	14	, 895	100 [86.	.6]		17,200	宅地化		.0	17,200
С	Ι`	24,000	100 [100.0]	<u>[99.2</u> 100	- -	00.0]	23	,808	100 [136.	.0]		17,506	行政・その他		.0	17,500
d	(100	100]			<u>100</u>				C 07 IB	O	.0	
е	() 100	100	<u> </u>]			100 [[100. (ם נים	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	で標準化補正	の内訳	'	'				工地:	 域要	因の比較の	内訳			
а	正常		交通・接近	0.0	1然	0.0	宅地化		0.0	交通	・接	丘 +11.0	¦自然	0.0	宅地化	0.0
		-0.08	行政	0.0	の他	0.0				行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.08	交通・接近	0.0	■然 	0.0	宅地化		0.0	交通	・接i	丘 +11.0	, 自然 	-22.0	宅地化	0.0
		-0.00	行政	0.0	一の他	0.0				行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		交通・接近	0.0 自	■然 	0.0	宅地化		0.0	交通	・接i	丘 +36.0	¦自然 └	0.0	宅地化	0.0
		-0.09	行政	0.0	一の他	0.0				行政		0.0	その他	0.0		
d		% / 月	交通・接近	 	■然		- 宅地化			交通	・接	丘 	¦自然 └		宅地化	
			行政	7	 -の他					行政			その他			
е		%/月	交通・接近	É	1然		宅地化			交通	・接	丘	¦自然	!	宅地化	
			行政		 - の他					行政			その他			
ー オl	· 比準価格	決定の	· 理由										〔比準価症	———— 格:	17.5	00 円 / 10a〕

(2)	控防	後価格	算定内記		<u></u> 法が適月	できない	理由	宅地需	要に乏しく	 、転用の可	能性が	極めて何	低いた	<u>´</u> :め。			
(2)	-1転	換後・	造成後の	D更地を想定し	した価格	から求めた	価格(哲	空除法を	適用した控	除後価格)							
の	更地:	後・造成 を想定し (円 / m	たしを	同効宅地化率 を乗じた価格 (円/㎡)	造成	工事費 (円/㎡)	負担金	☆益施設 注]/ ㎡)	投下貨 (+ n:	資本収益)× np(円 月 p:	/ m²) %	般管	費及で 理費 円 / n			預(円 (+ +	/m²))
			(%)													
į	分下: n:	資本収益		後の価格 %(円/㎡)		度修正 % m:	年(円/㎡)		的要因の比較		控除	後価格	各 x	×	x 1,	000] / 10a)
-1	1 I+np	:			1 (1+r)	m :			<u>L</u>	00							
(2)	-2転	換後・	造成後0	D更地を想定し	した価格	の判定			'								
取 引	NO	取引 番号	事例	取引価格 (円/㎡)	事情补 正	甫 時点(i		建付減 D補正	標準化 補正	地域要 因の比較	推定格(円	標準価 / ㎡)	個別 比輔	引的要因(較	の		€価格 日/㎡)
事例比	а	-] _1	00]	<u>100</u> []	<u>100</u> []			街路交通	·接近			
較法	b	-			100	100] _1	00]	<u>100</u> []	<u>100</u> []			環境 画地 行政 その('Н			
	С	_			<u>100</u>] _1	00]	<u>100</u> []	<u>100</u> []				<u>[</u>	ı		
	NO	事情 の内容	月率 変動率	率 標準化補 率	#正の内	訳				地域要區	因の比較	の内訳					
	а		% / F			交通・接近	:	環境		街路		交通	・接近	1	環境		
				画地		 ¦行政		その他		行政		その作	也				
	b		% / F	街路		交通・接近		環境		街路		交通	・接近		環境		
				画地		行政		一その他	<u>b</u>	行政		├そのfl					
	С		%/F			交通・接近	: 	環境		│ 街路 <u></u>			・接近		環境		
				画地		行政		その他	<u> </u>	行政		その作	也				3
Ļ		比準価格 (A.m.)			T 0=	T+6 = 1		- 45 -	1=>+ //.4-	111.14.33.5			T+6	/D DU + 6			/ m²
内(域(か類f こあ	似地 坩	標準地 他番号	番号又は基準		続価格又は ■価格(円/㎡		修正	標準化補 正	地域要認 の比較		定標準個 円 / ㎡)	個別的要 因の比較	比	現準10 準価格	1格又は 18(円/㎡
後(の公:	造成 示価 標準		_			100		<u>100</u>	<u>100</u>				100			
価村 検記		50 <u> </u>	地域要區	因の比較の内	訳		街路		交通・接近	 近	環境		行政		その)他	
転	奐後	·造成後	の更地を	を想定した価格	各								•			円	/ m²
(2)	-3楚	定開発	区域の概	既況及び想定に	開発工事	の概要											
-	うち	区域面積 既存公共	-	積		m² m²	* 擁壁	工事の相	既要		*	公園緑	地の工	事の概要	į		
l "		形態: 用途モテ	" Ⅱ. ·														
				準地を中心と	して)												
東	10 5%	m、 ₫	-	m、南	m、北	m	*道路	工事の概	既要		*	水道工		要			
* 『 田	用発	区域の± %、畑			6、その [,]	他 %					*	引込? 電気工!		要			m
	造成i	画地数	, , ,	, 400-711 /	.,	画地						引込		-			m
		地平均面	積			m²	*#*	工事の相	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		*	その他					
		盛土高 後の公共		(又は非有効	部分)	m %	141-7/	ᅩᆓᄱᆙ	n St								
*	既存·	公共用地	率	(200111374		%											
*ì	造成?	後の減步	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

(3)収益価格算法	定内银										
. ,											
(3)-1 A式(宅地	地等への転換可	能性がなり	いか又はは	まとんと	どない地域に	こある基	準地の場	合)			
			林費の後	価合		差引額		還元した		管理費資本	収益価格
主 伐	間伐の後価部				+ -	+ -		· (1+r) 〕 円)	·1] /10a)		
(円/10a)	(円/10a		(円/10		(円	/ 10a)	r:			(円/10a)	(円/10a)
(137 100)	(137.100	*/	(137 1	<i>5</i> 4 <i>)</i>	(13	7 100)					
(3)-2 B式(宅	地等への転換回	────────────────────────────────────	る地域に	ある基	準地の場合))					
収入	純収益率	純収益		収益	益価格(A)		転換後	・造成後	有効	宅地化率を乗じた	造成工事費
				÷	[(1+r) ^u -			を想定し	価格		
					(円/		た価格			. — 7.	. — . 7.
(円/10a)	1	(F	9 / 10a)	r:	% u:	年	(円/㎡)		(円/㎡)	(円/㎡)
										_1	
	100								100		
付帯費用	転用見込時 る素地価格				別後に得		見込時期	における		の現在価値	収益価格
	3	られる		色の総和	価値増分			×	x 1,000 (1+r) ^m (円 / 10a)	+	
x (円/㎡)	(円/㎡)			I,000 (円/㎡)	- (円/㎡)			m:	(I+I) (円 / IUa) 年、r: %	(円/10a)	
		(137 111)			(137 111)		(13	7 111 7	""•		(137 100)
:											
(3)-3 A式又は		林業経営に関する収益性の把握が困難なため。									
は収益還元	法を適用しなか	いった理由									
			1								

4 不動産ID

Νo	加産 I D 所在及び地番	不動産ID
1	八女市星野村字村下17883番	2907000062770-0000
2	700000000000000000000000000000000000000	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		