

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
福岡（林） - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦
鑑定評価額	514,000 円		1 0 a 当たりの価格	53,000 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 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.3 倍
					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	豊前市大字大村 7 1 6 番					地積 (㎡)	9,699			
	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				
	用材林地 (檜)	標高 9 0 m、北向き傾斜の人工林及び雑木の地域	集材機	農道	宇島	高野谷	(都) 地森計				
			100m	8.0m	5.0km	0.8km				地域の特性	農村林地
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 1,000m、西 1,000m、南 1,000m、北 600m									
	標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、 形状 不整形 、 方位・傾斜度 (北) 向 15 °									
	地域的特性	特記	特にない	道	8 m農道	交通	宇島駅 南西方 5 km	法令	(都) 地森計		
		事項		路		施設		規制			
	地域要因の将来予測	特段の地域変動要因等は確認されず、土地利用は現状を維持しつつの推移と予測。林業経営環境を取り巻く状況に加え、不均衡な需給バランス影響等を反映して、地価は当分の間、下落基調での推移が続くものと予測する。									
(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 53,000 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	同一需給圏は京築地区を中心に福岡県内に所在する林地地域、典型的な市場参加者は京築地区等で林業を営む林業経営者や木材関連事業者等と把握される。当該市場参加者は取引水準を重視して市場判断を行うと理解される。林業従事者の高齢化や後継者減少等に伴う需給バランス悪化に加え、燃料費の高騰や木材価格の伸び悩み等の影響等もあり、市場を取り巻く環境は厳しい。取引規模や利用目的に拠り価格のバラツキが大きく、中心価格帯を一概には指摘できない。										
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が所在する地域的特性に鑑みて控除法ならびに収益還元法の適用は断念したが、本件の場合、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高いと認められる。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、周辺基準地の価格動向等も顧慮したうえで、専門職業家としての良心にしたがい、適正と判断される鑑定評価額を決定した。										
(8) 公 と 示 し 価 格 を 価 格 標準価格	☐ 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 対 標 準 基 価 格 地 か の 前 の 年 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) 米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。 (地 域 要 因) 地域要因に変動はないが、林業事業者減少の影響等から林地需要は低調で林業経営環境を取り巻く状況等を映じて弱気配での推移が続く。 (個別的 要 因) 個別的要因に変動はない。						
	■ 前年基準地 □ 新規										
	前年標準価格 53,500 円 / 10a										
	変動率										
	年間				-0.9 %						

(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	添田 07C - 10606	田川郡添田町		森林 の土 地所 有権		標高 350 m 傾斜 20 度、東 向 土壌 普通 樹種		(都) 保安林	林業本 場林地					
b	川崎 07C - 10805	田川郡川崎町		森林 の土 地所 有権		標高 60 m 傾斜 3 度、西 向 土壌 普通 樹種		(都) 記載無	農村林 地					
c	築上 7C (林) - 10704	築上郡築上町		森林 の土 地所 有権		標高 32 m 傾斜 8 度、南東 向 土壌 樹種		(都) 地域森林計画対象民有林	農村林 地					
d	八女 7C (林) - 1104	八女市		森林 の土 地所 有権		標高 300 m 傾斜 20 度、東 向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林						
e	みやこ 7C (林) - 10202	京都郡みやこ町		森林 の土 地所 有権		標高 250 m 傾斜 10 度、南東 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	農村林 地					
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	() 59,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,528	$\frac{100}{[94.0]}$	62,264	交通・接近	0.0	62,300				
b	() 52,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,000	$\frac{100}{[106.1]}$	49,010	自然	0.0					
c	() 55,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,670	$\frac{100}{[111.2]}$	49,164	宅地化	0.0	49,000				
d	() 52,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,792	$\frac{100}{[88.4]}$	58,588	行政	0.0	49,200				
e	() 45,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,685	$\frac{100}{[87.5]}$	51,069	その他	0.0					
								[100.0] 100		51,100				
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 -0.16	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	+2.0	自然	-5.0	宅地化	-3.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	+3.0	自然	0.0	宅地化	+3.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.08	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	+8.0	自然	0.0	宅地化	+3.0
			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	-7.0	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		
e	正常	% / 月 -0.05	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	-5.0	自然	-5.0	宅地化	-3.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,000 円 / 10a〕							

(2)控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由		農村林地であり、宅地等への転換可能性が限りなく低いため。							
(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 ($\frac{+}{-}$) × np（円／㎡） n: 月 p: %		販売費及び一般管理費（円／㎡）		差引額（円／㎡） - ($\frac{+}{-}$) + +)	
		(%)											
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 × × × 1,000 （円／10a）		
$\frac{1}{1+np}$:				$\frac{1}{(1+r)^m}$:				$\frac{[]}{100}$					
(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／㎡）	事情補正	時点修正	建付減価の補正	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	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		街路 交通・接近			
	b	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		環境 画地 行政 その他			
	c	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$			
	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						
基準価格											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	規準価格又は基準価格(円/㎡)			
					$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$				
	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 * 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 * 開発区域の土地の利用状況 田 %、畑 %、森林 %、その他 % * 造成画地数 * 1画地平均面積 * 平均盛土高 * 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					* 擁壁工事の概要 * 道路工事の概要 * 排水工事の概要				* 公園緑地の工事の概要 * 水道工事の概要 引込延長 m * 電気工事の概要 引込延長 m * その他				

(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

本件調査地は農村林地地域に位置しており、宅地等への転用可能性はほとんど期待できないと理解される。宅地化を前提とした利用を想定することは、経済合理性に乏しく、かつ現実的とはいえないことから、本件ではその前提に基づく手法の適用は見送ることとした。

(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 $\div [(1+r)^u - 1]$ (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) $\div [(1+r)^u - 1]$ (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/㎡)
	$\frac{[]}{100}$				$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 $\times \alpha$ (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 $\div 1,000$ (円/㎡)	転用見込時期における 価値増分 - (円/㎡)	増分の現在価値 $\times \frac{1}{(1+r)^m} \times 1,000$ (円/10a) m: 年, r: %	収益価格 + (円/10a)	
α :						
(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		立木価格の伸び悩みに加え、造林費用や伐採・搬出等に要する費用の高騰も指摘され、収支の改善が困難な状況下にある。かような中で収益価格を試算した場合、著しく低廉な価格が算出される可能性が高く適切とはいえない。以上より収益還元法の適用を見送った。				

4 不動産ID

No	所在及び地番	不動産ID
1	豊前市大字大村716番	2909000468076-0000
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		