

福岡(林) - 5 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡(林) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

58,000 円/10a 鑑定評価額 333,000 円 10 a 当たりの価格

1 基本的事項

のら

前の

年検

討

年間

変動率

0.0 %

(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 10日	(6)	[令和7年1月]	円 / m²
				線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22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	ー 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

2	 鑑定評価額の決定	アロス)要旨											
(1)	所在及び地番		インコープープープープープープープープープープープープープープープープープープープ	£6300	番					地積()	'n)			5,741
基準地	土地の利用の 現況		土地の利用の		地から		也 最語		 及び	最寄集 及び距離	客	公法上の規制 準都計		<u> </u>
	用材林地(杉)	の西向き	0 m、約20½ 頃斜の人工林 [‡]			市道	赤間			弥ヶ谷		地森計		
		域			400 n	n 6.0i	m	7	'.1km	0.6	km	地域の特	持性 月	農村林地
(2) 近	範囲	東 400)m、西 10	0m、南1	,000n	n、北 45	50m						'	
隣	標準的規模等	規模	3,500 m²	程度、	形	伏 不整形		方	がして	類斜度 (西) 向 20	•	
地 域	地域的特性	特記 農林	寸林地		ì	道 ¦ 6 m市	<u>道</u>			¦ J R 赤間 ¦ 7.1 km	沢厚	南東方	法令	 準都計
		事項			B	各 ¦			施設	! ! !			規制	
	地域要因の将 来予測	農家集落	に比較的近に	1農村林均	也地域	であり、全	後とも	現状	が維持	持されるも	のと	予測される	る。	
(3) i	最有効使用の判定	林業経営	のための用	材林地						 象基準地 個別的要	ない	. 1		
	監定評価の手法 D適用	取引事例	比較法 比望	比準価格 58,000 円 / 10a										
		控除法	控	余後価格			/ 円/	10a						
		収益還元	法 収益	益価格			/ 円/	10a						
(6) ī	市場の特性	材需要は ウッドシ	比較的好調に	推移してい 落し、山村	ハる。 林素地	公共用地の 需要も落ち	取得目的 着いてに	りや車 1る。	5月日日 当事	的、太陽光 者間の事情	発電によ	用地等とし る取引も多	ノての E	が中心であるが、木 収引も見られるが、 とから、取引価格に
`	式算価格の調整 及び鑑定評価額 D決定の理由	的で説得 、控除後	力は高い。一	方で、林	業経営 算でき	に基づく紅 なかった。	収益の排よって、	- I 三握 <i>た</i> 比準	が困難 集価格	であること を標準とし	、及 て、	び宅地化の前年の対象	D可能的 象基準均	た価格であり、実証 生が乏しいことから 也価格や林地の需給 〕決定した。
(8) 公と	秤量的検討な	が可能である	る でき	ない										
示し 価格た	標準地番号	-	時点 修正	標準化補正		の比	個別的 要因の 比較		西格	準地の規準 / ㎡)	内訳	標 交证 自然 主地位	然	地 交通 域 自然 因 宅地化
を 規 準格	公示価格	円/㎡	<u>[]</u>	100		00 [100					置 行政	攺	行政 その他
(9) 対標 象準	前年基準地	新規		価動 格状 形況	(立木価格の		幅な上	昇からの反	落に	より、山材	素地個	が格は横這いとな
準格地の	, 前年標準価格 1	5	8,000 円 / 10)a 成 要		地域)	告林の施 乏しい。	Ιċί	れた里	山であり、	主た	る需要者の	属性に	ついては変化は

(個別的) 取引の意思決定行動に当たって、主たる需要者が着目すると考えられ 要因) る個別的要因については、特に変化は見られない。

因

の

変

3 試算価格算定内訳 福岡(林) - 5 林地-2

		各算定区													1		
NO	取引 番号	事例	所在及び地番	取点	引時	類型	地積	(m²)	標i	高・傾斜	等		҈路、交ì 状況	通施設の	法令上的	の規制等	地域 の特性
a	八女7(林) - 11	104	(女市			森林 の土 地所 有権			標高組織種	20 度、		9			者[7] 者[7] 者[7] 也域森林計画対象	民有林	
b	宮若 7 (C 물 129	5若市			森林			標角土樹種	10 度、		i)			(者() 地域森林計画対象	民有林	農村林地
С	築上7(林) - 107		陸上郡築上町			森林 の土 地所 有権			標斜土樹種	8 度、		i)			(都) 地域森林計画対象	民有林	農村林地
d	添田 0 7		日川郡添田町			森林 の土 地所 有権				20 度、 普通		5			(都) 保安林		林業本場林地
е	-								標高 傾斜 土墳種		n f	ī					
NO		価格 / 10a]	事情補正	時点	修正	標準正	化補	推定(円/		地域の比			E標準価] / 10a)	個別的	要因の比較		查定価格 (円/10a)
а	() 100	[99.	6]	_100				100				交通・接	近 0	.0	
b	<i>(</i>	52,000	[100.0]	[100.	0.1	100		51	792	[93. 100	.0]		55,690	自然	0	.0	55,700
D	6	67,000	[100.0]	100	נע	[100		67	7,000	[109.	.1]		61,412	宅地化	0	.0	61,400
c	(100	[99.	4]	100		5		100			50 504	行政	0	.0	50,000
d	(55,000	[100.0]	100	21	100		54	1,670	[96. 100	.6]		56,594	その他	0	.0	56,600
	5	9,000	[100.0]	100		[100		58	3,528	[100.	.0]		58,528				58,500
е	() 100	100		100				100	_,				[100 .0	2]	
NO	ア事情の内容		L」 ☑ ウ標準化補正 ☑			[]			[工地均	或要因	 の比較の	内訳	100		
а	正常	%/F	交通・接近	0.0	自然		0.0	宅地化	<u>,</u>	0.0	交通	・接近	-7.0	自然	0.0	宅地化	0.0
		-0.09	9 行政	0.0	 その他	. – – – Į	0.0	L			 行政		0.0	と ここ ここと ここ こ	0.0	L	
b	正常	% / F	交通・接近	1	自然		0.0	宅地化	·	0.0	交诵	・接近	+2.0		+7.0	宅地化	0.0
		0.00			ー その他		0.0	L			行政			 その他	0.0		
c	正常	04 / F	交通・接近	1	自然			ı	,	0.0			+5.0			宅地化	0.0
		-0.08	3					□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□						_ 		▎ ▔ ひ▘╚▐ひ └╶╶╶╶	0.0
Ч	正常	0/ 15	行政	1	その他		0.0		,		行政			その他	0.0		
J	TT-15	% / F		L	自然 			□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□		0.0		・接近 		¦自然 		宅地化 └	0.0
_			行政	1	その他		0.0	T			行政			その他	0.0		
e		% / F	交通・接近 	<u>-</u>	自然 			宅地化	; :			・接近 		¦自然 ├		宅地化 └	. – – – – –
			行政	1	その他	ļ					行政			その他			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **58,000** 円 / 10a]

(2)	控防	徐後価格算	草定内部	控除 控除	法が適用	できない	理由	宅地へ	の転換可能	性が特に低	い地域	である	ため。			
H)更地を想定												
の	更地	後・造成 を想定し (円/㎡	たしを	可効宅地化率 乗じた価格 (円/㎡)	造成	工事費 (円/㎡)	負担金	益施設 : / m²)	投下資 (+ n:	資本収益)× np(円 月 p:	/ m²) %	般管	費及び 理費 円 / m			頁(円/㎡) (+ +)
			(%)												
- 1	分下			後の価格		度修正				 り要因の比較		控除	徐後価格	¥ ×	×	x 1,000
	n:	月 p	:	% (円/㎡)		% m:	年(円 / ㎡))							(円/10a)
-	1 I+np	:			$\frac{1}{(1+r)^r}$	n :]						
(2)	- 2車		造成後σ		 した価格	の判定										
取引	NO	取引	事例	取引価格 (円/㎡)	事情补正	甫 時点傾		は付減 対補正	標準化 補正	地域要 因の比較	推定格(円	標準価 / ㎡)	個別比較	別的要因(D	査定価格 (円/㎡)
事例	а				100	ſ	1 10	00	100	100			街路			
比		_] 100	, <u> </u>]	[]	[]			交通・	·接近		
較法	b				100	Г] 10	20	100	100			環境 画地			
1/4		-] 100]]	[]	[]			行政その代	也		
	С				100	_1] _10	00	_100	_100					ı [
		-			[] 100] []	[]	[]				100		
	NO	事情 の内容	月率 変動率	☑ 標準化剂	甫正の内	訳				地域要	因の比較	の内訳				
	а		% / 月	1 街路		交通・接近		環境		街路		交通	・接近		環境	
				画地		 ¦行政		その他	 b	 行政		その化	 也			
	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	<u>b</u>	行政		その化	也			
	С		%/月	街路		交通・接近		環境		街路		交通	・接近		環境	
				画地		¦行政		├その他	<u>t</u>	行政		その(也			
	t	比準価格														円/m²
内(域l	か類 [・] こあ	似地 坩 る転	標準地都 也番号	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		定標準位 円/㎡		個別的要 因の比較	比對	規準価格又は 集価格(円/㎡)
後(ひ公:	造成示価						_1	100	_100			1			
		標準 らの 🖳	.나.나.=================================	- ロのい お った	<u> </u>		100		[]	[]				100		
検	寸]	心以安2	因の比較の内	八百		街路		交通・接迫	丘	環境		行政		₹0.	他
転	负後	·造成後の	の更地を	E想定した価値	格											円 / m²
Ь̈́				既況及び想定	開発工事						<u> </u>					
1		区域面積 既存公共		结		m² m ²	* 擁壁	工事の相	既要		*	公園緑	地の工	事の概要		
ı		MITAス 形態:	п,	1只												
I '		用途モデ														
I		区域の範 m、西		準地を中心と m、南	:して) m、北	m	* 洋吹	工事の相	u ==		*	水道工	車の畑	亜		
東 *		区域の土	•		111、 10	""	"但陌.	上	М女			引込		女		m
田		%、畑	%、	、森林 9	6、その1	他 %					*	電気工		要		
		画地数	· *			画地						引込	延長			m
ı		地平均面 盛土高	幁			m m	*排水	工事の相	既要		*	その他				
			減歩率	(又は非有効	部分)	%										
		公共用地				%										
[* ;	宣成:	後の減歩	~			%										

(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	地等への転換可	能性がない	1か又はほ	まとんと	ない地域に	こある基	準地の場	合)			
ЧΣ	λ		林費の後	価合	差引割	頁		遠還元した		管理費資本	収益価格
主伐	間伐の後価さ				+ -		÷		/ 10a)		
(円/10a)	(円/10a	a)	(円/10	Oa)	(円	/10a)	r:	% u:	年	(円/10a)	(円/10a)
(3)-2 B式(宅	地等への転換可	丁能性があ	る地域に	ある基準	隼地の場合))					
収入	純収益率	純収益			·価格(A)			・造成後		宅地化率を乗じた	造成工事費
				÷	[(1+r) ^u - (円/		の更地	を想定し	価格		
(円/10a)		(F	9 / 10a)	r:	% u:	年		円/m²)		(円/m²)	(円/㎡)
	100								100		
付帯費用	転用見込時				以後に得			における		か現在価値	収益価格
×	る素地価格	<u> </u>	られる		5の総和 ,000	価	值増分 -		×	x 1,000 (1+r) ^m (円 / 10a)	+
、 (円/㎡)	((円/㎡)			円/m²)		(円	/ m²)	m:	年、r: %	(円/10a)
:											
(-) B											
(3)-3 A式又は は収益還元	tB式を用いた球 法を適用しなか		県道75 ら、宅地 要因とは	きへの	転換の可能	00m、 性は考え	さらに林 にくい。	道を40(また、林)	0m入っ 業経営の	た山麓にあって各種の 収益性は極めて低く、	O利便性を欠く状況か 収益性が価値決定の

4 不動産TD

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	宮若市山口字上弥ヶ谷6300番	2903000043802-0000
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		