別記様式第８

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
福岡（林）　－１　林地-1

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	118,000 円	１０ａ当たりの価格	102,000 円／10a

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月 17 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.0 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	①所在及び地番	北九州市小倉南区大字道原字野地２００４番				②地積（㎡）	1,160	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制	
	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 200m	市道 6m	石原町 2km	道原集落 1km	「調区」地森計	
							⑩地域の特性	都市近郊林地

(2)近隣地域	①範囲	東 1,000m、西 1,000m、南 1,000m、北 1,000m							
	②標準的規模等	規模　1,000 ㎡程度、　形状　長方形　、　方位・傾斜度　（西　）向 20 °							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	６m市道	交通施設	石原町駅南西方2 km	法令規制	「調区」地森計
	④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と推測される。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　102,000 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、小倉南区をはじめ福岡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、近年ではやや落ち着き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。価格については、取引される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	比準価格については、同一需給圏内の類似地域における取引事例を採用し、試算した。採用した取引事例は、標準化補正及び地域要因の比較等が適正に行われており、試算された比準価格は規範性が高いと判断できる。控除方式は、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)公示価格を規準とした価格

□ 秤量的検討が可能である　■できない

①標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
－							交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他
公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)対象基準地の前年標準価格からの検討

①対象基準地の検討

■前年基準地　□新規

前年標準価格　103,000 円／10a

②変動率	
年間	-1.0 %

③価格形成要因の変動状況

（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。

（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。

（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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域の特性
a	門司８Ｃ（林） - 10703	北九州市門司区		森林の土地所有権		標高 22 m 傾斜 17 度、北西 向 土壌 樹種		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
b	みやこ８Ｃ（林） - 10405	京都郡みやこ町		森林の土地所有権		標高 130 m 傾斜 度、東 向 土壌 樹種		（都）	農村林地
c	みやこ８Ｃ（林） - 10411	京都郡みやこ町		森林の土地所有権		標高 150 m 傾斜 度、北 向 土壌 樹種		（都）	農村林地
d	香春０８Ｃ - 10802	田川郡香春町		森林の土地所有権		標高 159 m 傾斜 18 度、北 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	林業本場林地
e	-					標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種			

NO	⑩取引価格（円／10a）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格（円／10a）	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格（円／10a）	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格（円／10a）
a	( ) 105,000	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	104,160	100 / [101.7]	102,419	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	102,000
b	( ) 90,000	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	90,000	100 / [87.5]	102,857		103,000
c	( ) 96,000	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	96,000	100 / [93.0]	103,226		103,000
d	( ) 93,000	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	92,721	100 / [92.2]	100,565		101,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]		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 -0.08	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -5.0	自然 +2.0	宅地化 +5.0
			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 -3.0	宅地化 -7.0
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -4.0	自然 +2.0	宅地化 -5.0
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.03	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -2.0	自然 -3.0	宅地化 -3.0
			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	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　102,000 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）

①転換後・造成後の更地を想定した価格（円／㎡）	②有効宅地化率を乗じた価格（円／㎡）	③造成工事費（円／㎡）	④公共公益施設負担金（円／㎡）	⑤投下資本収益（③＋④）× np（円／㎡） n:　月 p:　%	⑥販売費及び一般管理費（円／㎡）	⑦差引額（円／㎡） ②－（③＋④＋⑤＋⑥）
	（　%）					

⑧投下資本収益等控除後の価格 n:　月 p:　%（円／㎡）	⑨熟成度修正 r:　% m:　年（円／㎡）	⑩個別的要因の比較	⑪控除後価格　⑧× ⑨× ⑩× 1,000（円／10a）
$\frac{1}{1+np}$ ：	$\frac{1}{(1+r)^m}$ ：	$\frac{[\quad]}{100}$	

(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	①取引事例番号	②取引価格（円／㎡）	③事情補正	④時点修正	⑤建付減価の補正	⑥標準化補正	⑦地域要因の比較	⑧推定標準価格（円／㎡）	⑨個別的要因の比較	⑩査定価格（円／㎡）
	a	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他 $\frac{[\quad]}{100}$	
	b	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$			
	c	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$			

NO	⑪事情の内容	⑫月率変動率	⑬標準化補正の内訳			⑭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	

⑮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	①標準地番号又は基準地番号	②公示価格又は標準価格(円/㎡)	③時点修正	④標準化補正	⑤地域要因の比較	⑥推定標準価格（円／㎡）	⑦個別的要因の比較	⑧規準価格又は比準価格(円/㎡)
	－		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[\quad]}{100}$	

⑨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　画地
＊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　%

＊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
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		③造林費の後価合計	④ 差引額 ①＋②－③	⑤収益還元した価格 ④÷ [(1+r)^{u} -1]	⑥管理費資本	⑦収益価格
①主 伐	②間伐の後価合計					
（円／10a）	（円／10a）	（円／10a）	（円／10a）	（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)

①収入	②純収益率	③純収益	④収益価格(A) ③÷ [(1+r)^{u} -1]	⑤転換後・造成後の更地を想定した価格	⑥有効宅地化率を乗じた価格	⑦造成工事費
（円／10a）		（円／10a）	（円／10a） r: % u: 年	（円／㎡）	（円／㎡）	（円／㎡）
	[　　] 100				[　　] 100	

⑧付帯費用 ⑦× α	⑨転用見込時期における素地価格 ⑥－⑦－⑧	⑩転用見込時期以後に得られる純収益の総和 ④÷ 1,000	⑪転用見込時期における価値増分 ⑨－⑩	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^{m}}$ × 1,000	⑬収益価格 ④＋⑫
（円／㎡）	（円／㎡）	（円／㎡）	（円／㎡）	（円／10a） m: 年、r: %	（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	木材価格は比較的安定しているが、造林費や伐採・搬出費の上昇により採算性の低下は続いている。よって、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。

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	北九州市小倉南区大字道原字野地２００４番	2908000037807-0000
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		