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）　－ 3　林地-1

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	509,000 円	１０ａ当たりの価格	52,500 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　1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.2 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				倍率種別	

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	豊前市大字大村７１６番				②地積（㎡）	9,699	
	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）	標高９０m、北向き傾斜の人工林及び雑木の地域	集材機 100m	農道 8m	宇島 5km	高野谷 0.8km	（都）地森計	
							⑩地域の特性	農村林地
(2)近隣地域	①範囲	東 1,000m、西 1,000m、南 1,000m、北　600m						
	②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 °						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	8m農道	交通施設	宇島駅　南西方5 km	法令規制　（都）地森計
	④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推移すると予測。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。						
(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　52,500 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当該圏域にて林業を営む林業経営者や木材関連事業者等と把握され、当該市場参加者は取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。林業従事者の高齢化や後継者不足等に伴う需給バランスの悪化に加え、燃料費高騰や木材価格の伸び悩み等の影響等もあって、市場を取り巻く環境は厳しい。取引当事者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		対象基準地の所在地域における地域的特性を踏まえ、控除法および収益還元法は妥当性を欠くため適用を見送ったが、本件の場合は市場参加者の市場行動に基づく価格アプローチである比準価格の規範性が高いと認められる。したがって現実市場で生起している地価動向を的確に反映し、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標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	交通
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			自然	自然
							宅地化	宅地化
							行政	行政
							その他	その他

(9)標準価格基準地の前年からの検討

①対象基準地の検討

■前年基準地　□新規

前年標準価格　53,000 円／10a

②変動率

年間　-0.9 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）中東情勢や米国通商政策による不透明感のほか、物価上昇の継続や金融資本市場の変動等の要因が不動産市場に及ぼす影響には留意の要。

（地域要因）地域要因に変動はないが、林業事業者減少から林地需要は低調。林業経営環境を取り巻く状況等を映して、地価は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。

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	みやこ８Ｃ（林） - 10702	京都郡みやこ町		森林の土地所有権		標高 420 m 傾斜 20 度、北西 向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	農村林地
b	１２６０２ ４０２２８ - 81426	朝倉市		森林の土地所有権		標高 180 m 傾斜 15 度、北東 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	山村奥地林地
c	福津８Ｃ - 1355	福津市		森林の土地所有権		標高 100 m 傾斜 10 度、北 向 土壌 樹種		準都計 記載無	農村林地
d	八幡西０８Ｃ - 11025	北九州市八幡西区		森林		標高 120 m 傾斜 34 度、南西 向 土壌 普通 樹種 ひのき		「調区」 地域森林計画対象民有林	林業本場林地
e	八女８Ｃ（林） - 402	八女市		森林		標高 700 m 傾斜 10 度、南東 向 土壌 樹種 すぎ		都計外 地域森林計画対象民有林	林業本場林地

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	( ) 36,000	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	36,000	100 / [67.2]	53,571	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,600
b	( ) 64,000	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	63,744	100 / [93.0]	68,542		68,500
c	( ) 47,000	100 / [100.0]	[98.9] / 100	100 / [100.0]	46,483	100 / [98.0]	47,432		47,400
d	( ) 48,000	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	47,232	100 / [83.7]	56,430		56,400
e	( ) 33,000	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	32,670	100 / [65.8]	49,650	[100.0] / 100	49,700

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 0.00	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -17.0	自然 -10.0	宅地化 -10.0
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	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 0.0	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 -0.14	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
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.16	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -7.0	自然 -10.0	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 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -14.0	自然 -15.0	宅地化 -10.0
			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：**52,500** 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）

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

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、また現実的判断とは言い難いことから、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		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 (円／10a)	②間伐の後価合計 (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	⑨転用見込時期における素地価格	⑩転用見込時期以後に得られる純収益の総和	⑪転用見込時期における価値増分	⑫増分の現在価値	⑬収益価格
⑦× α (円／㎡)	⑥－⑦－⑧ (円／㎡)	④÷ 1,000 (円／㎡)	⑨－⑩ (円／㎡)	⑪× 1 / (1+r)^{m} × 1,000 (円／10a) m: 年、r: %	④＋⑫ (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る等、収支の改善が困難な状況にある。こうした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も高く適切とは言い難いことから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		