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）　－ 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

鑑定評価額	327,000 円	１０ａ当たりの価格	57,000 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 10 日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 22 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	宮若市山口字上弥ケ谷６３００番				②地積（㎡）	5,741	
	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（杉）	標高１４０m、約２０度の西向き傾斜の人工林地域	集材機 400m	市道 6m	赤間 7.1km	弥ヶ谷 0.6km	準都計 地森計	
							⑩地域の特性	農村林地
(2)近隣地域	①範囲	東　400m、西　100m、南 1,000m、北　450m						
	②標準的規模等	規模　3,500 ㎡程度、　形状　不整形　、　方位・傾斜度　（西　）向 20 °						
	③地域的特性	特記事項	農村林地	道路	6m市道	交通施設	ＪＲ赤間駅　南東方 7.1 km	法令規制　準都計
	④地域要因の将来予測	農家集落に比較的近い農村林地地域であり、今後とも現状が維持されるものと予測される。						
(3)最有効使用の判定		林業経営のための用材林地				(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	57,000 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		同一需給圏を、福岡県内の林地地域一帯と把握した。主たる需要者は、地域に地縁性を有する個人が中心であるが、木材需要は比較的好調に推移している。公共用地の取得目的や転用目的等としての取引も見られるが、関税、原油高騰等、国際経済の混乱も一段落し、山林素地需要も落ち着いている。当事者間の事情による取引も多いことから、取引価格には大きなばらつきがあり、市場における中心となる価格帯の把握は困難な状況である。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、価格形成要因が比較的類似する事例を比較考量し、類似性の高い事例を重視して求めた価格であり、実証的で説得力は高い。一方で、林業経営に基づく純収益の把握が困難であること、及び宅地化の可能性が乏しいことから、控除後価格及び収益価格は試算できなかった。よって、比準価格を標準として、前年の対象基準地価格や林地の需給動向等を検討し、さらには単価と総額との関連にも留意し、対象基準地の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
－ 公示価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 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　58,000 円／10a

②変動率

年間　-1.7 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）国内外の経済情勢等の影響下、立木価格に対する不透明さが増し、山林素地価格は弱含みで推移している。

（地域要因）造林の施工された里山であり、主たる需要者の属性については変化は乏しい。

（個別的要因）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る個別的要因については、特に変化は見られない。

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	朝倉７Ｃ（林） - 301	朝倉市				標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種		（都） 記載無	
b	福津８Ｃ - 1356	福津市				標高 30 m 傾斜 5 度、北 向 土壌 樹種		「調区」 記載無	
c	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
d	添田０８Ｃ - 10801	田川郡添田町		森林		標高 200 m 傾斜 21 度、東 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	( ) 55,000	100 / [100.0]	[96.8] / 100	100 / [100.0]	53,240	100 / [100.0]	53,240	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,200
b	( ) 60,000	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	60,000	100 / [101.0]	59,406		59,400
c	( ) 64,000	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	63,744	100 / [118.0]	54,020		54,000
d	( ) 72,000	100 / [100.0]	[98.7] / 100	100 / [100.0]	71,064	100 / [120.0]	59,220		59,200
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 -0.20	交通・接近 0.0 / 自然 0.0 / 宅地化 0.0 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 0.0 / 自然 0.0 / 宅地化 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 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 +1.0 / 自然 0.0 / 宅地化 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.09	交通・接近 0.0 / 自然 0.0 / 宅地化 0.0 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 0.0 / 自然 0.0 / 宅地化 +18.0 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 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 0.0 / 自然 0.0 / 宅地化 +20.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	交通・接近 / 自然 / 宅地化 行政 / その他			交通・接近 / 自然 / 宅地化 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**57,000** 円／10a〕

(2)控除後価格算定内訳	■ 控除法が適用できない	理由	宅地への転換可能性が特に低い地域であるため。

(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	
	b	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$			
	c	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[\quad]}{100}$	

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

(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	県道７５号線から市道を８００m、さらに林道を４００m入った山麓にあって各種の利便性を欠く状況から、宅地等への転換の可能性は考えにくい。また、林業経営の収益性は極めて低く、収益性が価値決定の要因とはなっていない。

4 不動産ＩＤ

No	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		