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）　－ 6　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
福岡（林）　－ 6	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　田口　浩二

鑑定評価額	555,000 円	１０ａ当たりの価格	25,300 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 22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年　6月 30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	嘉麻市馬見字用意野３１９２番１７				②地積（㎡）	21,936	
	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・檜）	標高２７０m、１５～２０度の北向き傾斜の人工林地域	集材機 500m	市道 12m	桂川 15km	西尾谷 1.2km	都計外 保安林・地森計	⑩地域の特性　農村林地
(2)近隣地域	①範囲	東　800m、西　700m、南 1,500m、北 2,000m						
	②標準的規模等	規模　20,000 ㎡程度、　形状　不整形　、　方位・傾斜度　（北　）向 18 °						
	③地域的特性	特記事項	馬見山（標高９７８m）の山裾の林地	道路	搬出地点までの道路は未舗装	交通施設	桂川駅　南東方15 km	法令規制　都計外 保安林・地森計
	④地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。ウッドショックの収束後、山林素地価格はほぼ下げ止まっており、将来は景気拡大による林地需要の回復が期待される。						
(3)最有効使用の判定		林業本場林地				(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　25,300 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、嘉麻市及び周辺市町村における林地地域である。需要者の中心は、立木に着目した林業関連の事業法人、公共団体等である。ウッドショックの収束後、山林素地価格はほぼ下げ止まっているが、林業経営における投資採算性は厳しい状況が続いている。立木価格を主とした取引慣行であるため、市場における林地の中心価格帯は把握し難いが、土地総額で概ね１００万円未満と考えられる。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		嘉麻市における林地の取引事例は少なく、周辺市町村を含め広域的に収集のうえ、比準価格を試算した。宅地への転換が見込めず、かつ林業経営における投資採算性は極めて乏しいため、控除法及び収益還元法は適用しなかった。本件では市場性を重視する林地地域にあることより、比準価格を標準とし、周辺林地の基準地価格の推移を考慮のうえ、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　25,500 円／10a

②変動率

年間　-0.8 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）ウッドショックの収束後、県内の立木価格は、杉は下落、桧は上昇傾向にある。

（地域要因）林地需要は徐々に回復しており、山林素地価格はほぼ下げ止まっている。

（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	嘉麻（林）８Ｃ - 601	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 160 m 傾斜 度、西 向 土壌 普通 樹種		（都） 地域森林計画対象民有林	農村林地
b	東峰８Ｃ（林） - 1301	朝倉郡東峰村		森林の土地所有権		標高 259 m 傾斜 27 度、北東 向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	林業本場林地
c	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
d	朝倉８Ｃ（林） - 1202	朝倉市		森林の土地所有権		標高 110 m 傾斜 32 度、南西 向 土壌 樹種		（都）	農村林地
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	( ) 17,000	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	16,966	100 / [67.6]	25,098	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,100
b	( ) 18,000	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	17,928	100 / [71.4]	25,109		25,100
c	( ) 36,000	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	36,000	100 / [133.7]	26,926		26,900
d	( ) 23,000	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [100.0]	22,816	100 / [90.1]	25,323		25,300
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 -0.06	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 +4.0 / 自然 0.0 / 宅地化 -35.0 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 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 +2.0 / 自然 0.0 / 宅地化 -30.0 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 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 -1.0 / 自然 0.0 / 宅地化 +35.0 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 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 +6.0 / 自然 0.0 / 宅地化 -15.0 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：**25,300** 円／10a〕

(2)控除後価格算定内訳	■ 控除法が適用できない	理由	**宅地への転換が見込めないため。**

(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
宅地への転換が見込めないため。

(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	宅地への転換可能性がないなか、林業経営における造林費を考慮すると投資採算性は極めて乏しく、収益価格はマイナスとなるため。

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉麻市馬見字用意野３１９２番１７	2902000389561-0000
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		