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）　－４　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡（林）　－４	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　松﨑　能久

鑑定評価額	573,000 円	１０ａ当たりの価格	63,000 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 21 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	2.2 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	那珂川市大字不入道字峠ノ浦５７番				②地積（㎡）	9,103	
	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１７０m、約２０度の西向傾斜の雑木が介在する杉桧の人工林地域	公道隣接 0m	市道 2.5m	博多南 8.2km	不入道 1.2km	都計外 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　500m、南　800m、北　500m						
	②標準的規模等	規模　10,000 ㎡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	特記すべき事項はない。	道路	２．５m市道	交通施設	博多南駅南方8.2 km	法令規制 都計外 地森計
	④地域要因の将来予測	杉・桧が混在する人工林地域であり、地域に大きな変化は見られない。ウッドショックによる木材価格の高騰等から立木価格の上昇がみられるが、素地価格への影響は軽微であり、地価は依然として下落傾向である。						

(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　63,000 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、福岡都市圏周辺を中心とし、宮若・朝倉及び筑豊等に及ぶ圏域と判定した。需要者は、林業経営を目的とする個人事業者等が想定されるが、林業経営そのものの生産性・収益性が低く、林地需要の急激な変化はみられない。また、一部に資産保有目的の個人取引、公共用地取得や転用目的での取引が散見されるものの、取引件数は極めて少ない。ウッドショックによる木材需要の逼迫が、林地価格に与える当該地域への影響は軽微である。			
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農村林地地域で、比準価格は取引事例の収集及び選択を広域的に行い、現実に生起した取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。林業経営に基づく純収益がマイナスとなること、宅地化等の開発可能性に乏しいことなどから、控除後価格及び収益価格は試算することができなかった。従って、本件では、比準価格を標準とし、県内林地の基準地価の動向等に留意して、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	交通 自然 宅地化 行政 その他
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他

(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　63,500 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）那珂川市の地価は、福岡市の地価高騰により、相対的な割安感が認められ、全般に上昇傾向が続いている。

（地域要因）地域に変動要因はみられない。宅地転換の可能性も低く、地価は依然として若干の下落傾向が続いている。

（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	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
b	１２６０３ ４０４４８ - 69504	朝倉郡東峰村		森林の土地所有権		標高 170 m 傾斜 20 度、東 向 土壌 肥沃 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
c	東峰８Ｃ（林） - 1303	朝倉郡東峰村		森林の土地所有権		標高 255 m 傾斜 16 度、北西 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
d	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	
e	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

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	( ) 64,000	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	63,744	100 / [105.0]	60,709	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	60,700
b	( ) 73,000	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	72,708	100 / [115.5]	62,951		63,000
c	( ) 72,000	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [100.0]	71,568	100 / [110.0]	65,062		65,100
d	( ) 60,000	100 / [100.0]	[98.9] / 100	100 / [100.0]	59,340	100 / [100.0]	59,340		59,300
e	( ) 72,000	100 / [100.0]	[98.7] / 100	100 / [100.0]	71,064	100 / [110.0]	64,604	[100.0] / 100	64,600

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 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +5.0	宅地化 0.0
			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 +5.0	自然 0.0	宅地化 +10.0
			行政 0.0	その他 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	交通・接近 0.0	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	
d	正常	%／月 -0.14	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 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		行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.16	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	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	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**63,000** 円／10a〕

(2)控除後価格算定内訳　■ 控除法が適用できない　理由　**農村林地で宅地転換の可能性がない。**

(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

(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	林業経営を前提とした市場価逆算による収益価格は、試算の段階で収益がマイナスとなり、求めることができなかった。

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	那珂川市大字不入道字峠ノ浦５７番	2900000287491-0000
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		