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）　－ 7　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社　九州支社
福岡（林）　－ 7	福岡県	福岡第４	氏名	不動産鑑定士　　吉川　博貴

鑑定評価額	279,000 円	１０ａ当たりの価格	18,200 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　1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	朝倉郡東峰村大字小石原鼓字湯ノ口３１３６番				②地積（㎡）	15,352	
	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３５０m、約２０度の南東向き傾斜の人工林地域	集材機 300m	国道 7m	筑後大石 13km	鶴 0.7km	都計外 保安林・地森計	
							⑩地域の特性	林業本場林地
(2)近隣地域	①範囲	東　250m、西　700m、南　250m、北　250m						
	②標準的規模等	規模　15,000 ㎡程度、　形状　不整形　、　方位・傾斜度　（南東　）向 20 °						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	無道路	交通施設	筑後大石駅　北東方 13 km	法令規制　都計外 保安林・地森計
	④地域要因の将来予測	日田彦山線ＢＲＴひこぼしラインの運行が開始された一方で、バス便の定期路線が廃線となるなど交通利便性の低下も見られるが、対象不動産は林地であることから、今後も概ね現状のまま推移すると予想される。						
(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	18,200 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		同一需給圏は福岡県全域の林地地域。主たる需要者は林業生産活動に従事する事業者である。当地域の林業生産活動は、林業従事者の高齢化や新規就業者数の減少を背景として停滞しており、また近年は東峰村内の交通利便性の低下に加え、台風や大雨による倒木被害も多く、林業を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いている。木材価格は引き続き下落傾向にあるため、林地価格も引き続き下落傾向で推移している。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は県内全域より収集した取引事例のうち、地域的な類似性の高い事例により求めており、市場の実態を反映した実証的な価格となっている。一方、収益価格は林業経営に基づく純収益の把握が困難であるため求めることができなかった。以上より、本件では市場の実態を反映した比準価格に基づき、周辺基準地の動向も勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。						

(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　18,400 円／10a

②変動率

年間　-1.1 %

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）一時期高騰していた木材価格は再び下落傾向で推移している。地価は底値付近にあるが、引き続き下落傾向で推移している。

（地域要因）村全体ではバス便の定期路線が廃止となるなど、交通利便性の低下も見られるが、地域要因に特段の変化はない。

（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	若松０８Ｃ林 - 11101	北九州市若松区		森林の土地所有権		標高 m 傾斜 度、 向 土壌 普通 樹種		「調区」	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	八女８Ｃ（林） - 1101	八女市		森林		標高 300 m 傾斜 7 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
d	みやこ８Ｃ（林） - 10412	京都郡みやこ町		森林の土地所有権		標高 130 m 傾斜 度、北西 向 土壌 樹種		都計外	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	( ) 19,000	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	19,000	100 / [100.0]	19,000	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,000
b	( ) 18,000	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	17,928	100 / [100.0]	17,928		17,900
c	( ) 17,000	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [100.0]	16,847	100 / [101.0]	16,680		16,700
d	( ) 21,000	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	21,000	100 / [105.0]	20,000		20,000
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 0.00	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	
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 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	
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 +1.0	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 0.00	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 +5.0
			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：　18,200 円／10a〕

(2)控除後価格算定内訳　■ 控除法が適用できない　理由　**宅地への転用可能性が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 $\frac{[\quad]}{100}$	
	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 (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 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× 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	林業経営に基づく純収益の把握が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	朝倉郡東峰村大字小石原鼓字湯ノ口３１３６番	2901000008932-0000
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		