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）　－ 2　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
福岡（林）　－ 2	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　刀根　宏之

鑑定評価額	596,000 円	１０ａ当たりの価格	50,600 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　2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	京都郡みやこ町犀川大村字田尾６６９番				②地積（㎡）	11,780	
	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４０m、約２５度南向き傾斜の人工林及び雑木林の混在する地域	集材機 500m	県道 8m	犀川 2.2km	大村 0.7km	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　100m、西　700m、南　0m、北　600m						
	②標準的規模等	規模　8,000 ㎡程度、　形状　不整形　、　方位・傾斜度　（南　）向 25 °						
	③地域的特性	特記事項	農家集落背後の里林地	道路	8m　県道	交通施設	犀川駅　西方2.2 km	法令規制　準都計
	④地域要因の将来予測	近隣地域は農家集落周辺に位置する林地地域で特段の変動要因は認められず、今後も現状を維持していくと予測する。林業の後継者不在や人手不足により需要が低調で地価は下落基調で推移していくと予測する。						
(3)最有効使用の判定		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　50,600 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		同一需給圏はみやこ町及び近郊の市町内の林地地域であり、主たる市場参加者は当該地域に地縁を有し林業を営む個人又は法人等である。近年、建築用材の需要増加や輸入材価格の高騰を受けて国産原木の需要は高まっていたが、ウッドショック等の収束により立木価格が上昇から下落に転じている。また、生産管理や搬出コストの増大、就業者の高齢化や後継者不足など林業経営を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いており、山林需要は減退傾向が続いている。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		宅地化の可能性が乏しいこと及び林業経営に基づく純収益の把握が困難であることから、控除後価格及び収益価格の試算は断念した。比準価格は市場性の観点から代替・競争関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、その規範性は高いものと考えられる。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準として、前年対象基準地の価格や同一需給圏内の林地の需要動向等を勘案し、さらに単価と総額との関連性に留意して、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	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　50,900 円／10a

②変動率

年間　-0.6 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：ウッドショック等の収束により立木価格は下落に転じ、また生産者の収益性の低下や後継者不足から林業経営は厳しい状況が続いている。

地域要因：地域要因に特段の変動は認められない。林地需要は減退が続くと予測され、地価は下落基調で推移している。

個別的要因：対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。

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	みやこ８Ｃ（林） - 10405	京都郡みやこ町		森林の土地所有権		標高 130 m 傾斜 度、東 向 土壌 樹種		（都）	農村林地
b	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
c	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
d	門司８Ｃ（林） - 10701	北九州市門司区		森林の土地所有権		標高 22 m 傾斜 17 度、南東 向 土壌 樹種		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
e	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

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	( ) 90,000	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	89,550	100 / [176.0]	50,881	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	50,900
b	( ) 36,000	100 / [100.0]	[99.9] / 100	100 / [100.0]	35,964	100 / [71.4]	50,370		50,400
c	( ) 72,000	100 / [100.0]	[98.7] / 100	100 / [100.0]	71,064	100 / [140.0]	50,760		50,800
d	( ) 72,000	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	71,640	100 / [142.8]	50,168		50,200
e	( ) 48,000	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [100.0]	47,232	100 / [94.0]	50,247	[100.0] / 100	50,200

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 -0.05	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 +10.0 / 宅地化 +60.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.05	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 -5.0 / 宅地化 -20.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 +40.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.05	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 +2.0 / 宅地化 +40.0 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 行政 0.0 / その他 0.0			交通・接近 0.0 / 自然 -6.0 / 宅地化 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：　50,600 円／10a〕

(2)控除後価格算定内訳	■ 控除法が適用できない	理由	宅地化の可能性が乏しい林地地域であるため

(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	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× $\frac{1}{(1+r)^{m}}$ × 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	林業経営に基づく生産性、収益性が著しく低下しており、純収益の把握が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	京都郡みやこ町犀川大村字田尾６６９番	2909000132611-0000
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		