

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
福岡（林） - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	129,000 円	10 a 当たりの価格	111,000 円 / 10a
-------	-----------	-------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 9 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番	北九州市小倉南区大字道原字野地 2 0 0 4 番				地積 (m ²)	1,160		
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 「調区」地森計		
	用材林地（檜）	標高 150m、約 20 度西向き傾斜の杉、桧等の混在する地域	集材機 200m	市道 6m	石原町 2km	道原 1km	地域の特性	都市近郊林地	
(2) 近隣地域	範囲	東 1,000m、西 1,000m、南 1,000m、北 1,000m							
	標準的規模等	規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形、方位・傾斜度（西）向 20°							
	地域的特性	特記事項	特になし。	道路	6m市道	交通施設	石原町 南西方 2 km	法令規制	「調区」地森計
	地域要因の将来予測	既存の農家集落周辺の都市近郊林地であり、開発圧力は弱く、当分の間は現状維持で推移するものと予測される。木材価格は上昇傾向であるが、林業経営は依然厳しく、当分の間、地価は下落傾向での推移と予測される。							
(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	111,000 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、北九州市を中心として京築地区、筑豊地区、遠賀地区等広範囲におよぶ地域。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自体の生産性・収益性が低く、立木価格は安定的に推移しているが、林業の需要は低調な状況にある。公共用地の取得目的や転用目的、太陽光発電用地等としての取引等は散見されるが、取引件数は少ない状況が継続している。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	上記記載のとおり比準価格が試算された。林業経営に基づく純収益がマイナスとなること及び、宅地化の蓋然性、可能性が乏しいことにより、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。比準価格は、現実の市場における取引価格を基礎に試算しており実証的な価格で規範性は高い。よって、比準価格を標準として、不動産の需給動向等を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準価格	秤量的検討が可能である できない								
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正 交通自然 宅地化行政 その他	地域要因 交通自然 宅地化行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 対象基準地からの前年の検討	対象基準地の検討		価動 格状 形 成 要 因 の 変	(一般的要因) 立木価格は上昇傾向にあるが、林業経営は、後継者不足や収益性の低さ等を反映し、引き続き厳しい状況が継続している。 (地域要因) 公法上の規制もあり周辺地域での開発も見られず、特段の変化はなく林地の需要は継続して弱い状況にある。 (個別的要因) 土地の個性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。					
	前年基準地	新規							
	前年標準価格	113,000 円 / 10a							
	変動率								
	年間	-1.8 %							

(1) 比準価格算定内訳									
NO	取引事例番号	所在及び地番	取引時点	類型	地積 (㎡)	標高・傾斜等	道路、交通施設の状況	法令上の規制等	地域の特性
a	小倉南01C - 10716	北九州市小倉南区		森林の土地所有権		標高 80 m 傾斜 20度、北 向 土壌 普通 樹種 竹		「調区」 記載無 風致地区	都市近郊林地
b	八幡東01C - 10408	北九州市八幡東区		森林の土地所有権		標高 90 m 傾斜 15度、西 向 土壌 普通 樹種		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
c	行橋01C (林) - 10201	行橋市		森林の土地所有権		標高 18 m 傾斜 8度、南 向 土壌 普通 樹種		(都) 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
d	添田01C - 11399	田川郡添田町		森林の土地所有権		標高 75 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種		(都) 記載無	都市近郊林地
e	-					標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種			
NO	取引価格 (円/10a)	事情補正	時点修正	標準化補正	推定価格 (円/10a)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/10a)	個別的要因の比較	査定価格 (円/10a)
a	() 130,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	128,700	$\frac{100}{[112.4]}$	114,502	交通・接近 0.0 自然 0.0	115,000
b	() 111,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	110,001	$\frac{100}{[105.0]}$	104,763	宅地化 0.0	105,000
c	() 114,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	114,000	$\frac{100}{[100.6]}$	113,320	行政 0.0	113,000
d	() 103,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	101,352	$\frac{100}{[90.3]}$	112,239	その他 0.0	112,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 -0.15	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +7.0	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 -0.10	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 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -7.0	自然 +3.0	宅地化 +5.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.13	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 -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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 111,000 円 / 10a〕		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		市街化調整区域に存し、宅地化の可能性が乏しいため。							
(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)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 (+) × np (円/㎡) n: 月 p: %	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) - (+) + (+)					
(%)											
投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		個別的要因の比較		控除後価格 × × × 1,000 (円/10a)					
$\frac{1}{1+np}$:		$\frac{1}{(1+r)^m}$:		[] 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	取引事例番号	取引価格(円/㎡)	事情修正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格(円/㎡)
	a	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		街路 交通・接近	
	b	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		環境 画地 行政 その他	
	c	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[] 100	
	NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳				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			
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	標準地番号又は基準地番号		公示価格又は標準価格(円/㎡)		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)	
					[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[] 100		
	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				* 擁壁工事の概要				* 公園緑地の工事の概要			
* 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				* 道路工事の概要				* 水道工事の概要 引込延長 m			
* 開発区域の土地の利用状況 田 %、畑 %、森林 %、その他 %				* 排水工事の概要				* 電気工事の概要 引込延長 m			
* 造成画地数 * 1画地平均面積 * 平均盛土高								* その他			
* 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											

(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		造林費の後価合 計 (円/10a)	差引額 + - (円/10a)	収益還元した価格 ÷ [(1+r) ^u - 1] (円/10a) r: % u: 年	管理費資本 (円/10a)	収益価格 (円/10a)
主 伐 (円/10a)	間伐の後価合計 (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)						
収入 (円/10a)	純収益率	純収益 (円/10a)	収益価格(A) ÷ [(1+r) ^u - 1] (円/10a) r: % u: 年	転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/m ²)	有効宅地化率を乗じた 価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)
	[] 100				[] 100	
付帯費用 × (円/m ²)	転用見込時期におけ る素地価格 - - (円/m ²)	転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ÷ 1,000 (円/m ²)	転用見込時期における 価値増分 - (円/m ²)	増分の現在価値 × $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m: 年, r: %	収益価格 + (円/10a)	
:						
(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		市街化調整区域であることから。宅地化の可能性に乏しく、また、林業経営に基づく生産性、収益性は低く、純収益がマイナスとなるため。				