

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
福岡（林） - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	614,000 円	10 a 当たりの価格	28,000 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 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	路線価又は倍率	1.2 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	嘉麻市馬見字用意野 3 1 9 2 番 1 7				地積 (m <sup>2</sup> )	21,936		
	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 都計外 保安林・地森計		
	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	地域の特性	農村林地	
(2) 近隣地域	範囲	東 800m、西 700m、南 1,500m、北 2,000m							
	標準的規模等	規模 20,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北) 向 18°							
	地域的特性	特記事項	南方約 2.2 km の馬見山 (標高 978m) から北方面への山裾の林地である。	道路	搬出地点までの道路は未舗装。搬出地点は幅員広い。	交通施設	桂川駅 南東方 15 km	法令規制	都計外 保安林
	地域要因の将来予測	市街化の影響は全くない。原木目的の林地取引が散見され、今後は伐採が少しずつ進む可能性がある。なお、未舗装の管理用道路に面しており、軽トラックならば基準地の至近距離に着ける。							
(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	28,000 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	同一需給圏は嘉麻市及び周辺市町の林地地域である。需要の中心は、地元製材所、森林組合、資本力のある大手製材メーカーで、これらが購入する条件は、伐採可能な高齢級の立木が多い、搬出道路整備費用が少ない、筆界未定でない、原木市場又は加工工場までの運搬費用が少ない、などである。取引価格の大半は立木が占め、土地価格は備忘価格が多い。また、個人による資産保有目的や太陽光パネル設置目的の山林取得では高い取引単価も見られる。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	嘉麻市では国土法に基づく大規模な林地取引が年間 10 件程度あるが、太陽光発電目的が多く、林業目的は少ない。また平成 24 年以降、「小規模」林地を取得した場合でも市町村に届ける義務が法制化されたが、実態的には届け出ない買主が多く、林地取引の目的や価格を把握しづらい状況にある。また近年、不動産業者による山林の転売も見られる。このような不透明な林地売買市場だが、市場実態に即した比準価格を鑑定評価額として採用した。								
(8) 公示価格を標準価格に	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	交通自然宅地化行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>	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 況 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 福岡県の人工林は約 70% が伐齢期を迎えており、主伐し原木市場に出荷した場合に助成金 (1 立米あたり 500 円) が交付される。					
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 嘉麻市の林野面積は H22 (7,534 ha) H27 (7,736 ha) でほぼ横ばい。					
	前年標準価格	29,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 特に変動はない。					
	変動率								
	年間	-3.4 %							

(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	嘉麻（林） 1 C - 606	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 400 m 傾斜 20 度、東 向 土壌 瘦地 樹種		都計外記載無	林業本場林地
b	嘉麻（林） 1 C - 607	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 400 m 傾斜 20 度、東 向 土壌 瘦地 樹種		都計外記載無	林業本場林地
c	香春（林） 1 C D H - 601	田川郡香春町		森林の土地所有権		標高 400 m 傾斜 20 度、南 向 土壌 瘦地 樹種		都計外記載無	林業本場林地
d	みやこ（林） 1 C - 601	京都郡みやこ町		森林の土地所有権		標高 260 m 傾斜 25 度、 向 土壌 普通 樹種		都計外記載無	林業本場林地
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	( ) 50,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 96.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	48,200	$\frac{100}{[130.0]}$	37,077	交通・接近 0.0 自然 0.0	37,100
b	( ) 38,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 96.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	36,632	$\frac{100}{[130.0]}$	28,178	宅地化 0.0	28,200
c	( ) 35,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.0 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	33,950	$\frac{100}{[115.0]}$	29,522	行政 0.0	29,500
d	( ) 33,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 96.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	31,911	$\frac{100}{[120.0]}$	26,593	その他 0.0	26,600
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 -0.30	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +30.0	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 -0.30	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +30.0	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 -0.30	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +15.0	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 -0.30	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +20.0	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		% / 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： 28,000 円 / 10a〕		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		宅地に転換できる見込みはないため。							
(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)											
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/㎡)	事情補正	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			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			画地					* その他			
* 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			%								

(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 宅地へ転換する可能性はないため。
--

(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		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) <sup>u</sup> - 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) <sup>u</sup> - 1] (円/10a) r: % u: 年	転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/m <sup>2</sup> )	有効宅地化率を乗じた 価格 (円/m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )
	[ ] 100				[ ] 100	
付帯費用 × (円/m <sup>2</sup> )	転用見込時期におけ る素地価格 - - (円/m <sup>2</sup> )	転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ÷ 1,000 (円/m <sup>2</sup> )	転用見込時期における 価値増分 - (円/m <sup>2</sup> )	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		間伐や間伐材の搬出に補助金を出す自治体も多く、兼業農家・林家にとっては副収入の道も開けているが、広大な山林の管理にはやはり資本力は欠かせず、また主伐まで40年を要するため、事業としては成立しにくい。よって、収益還元法は非適用とした。				