

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
嘉麻(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	2,290,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市下白井字棧敷原585番1				地積(㎡)	402	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	長方形 1:2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	北4m市道、背面道	水道	桂川5.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 25m、規模 380㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	4m市道	交通施設	桂川駅 南東方5.8km	法令 準都計(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する戸建住宅の取得者層である。交通利便性がやや劣るエリアで、農家住宅が散見され、住宅需要は弱く、地価は下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地総額で200~300万円と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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/㎡)	内訳	
	標準地番号						標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 要 正 画地 因 環境 行政 行政 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	内訳	
	前年指定基準地の価格						標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 要 正 画地 因 環境 行政 行政 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,770 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕		嘉麻市の人口は減少傾向にある。コロナ禍の影響により不動産市況の先行きはやや不透明感がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		郊外の既成住宅地域にあり、農家住宅が散見され、住宅需要は弱い。		
変動率 年間 -1.2% 半年間 %				〔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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3KD H - 201	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長 方形	東5 m市道 南西4 m  二方路		準都計 (80,200)		
b	嘉麻3CD H - 701	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台 形	南西7 m市道		(都) (70,200)		
c	嘉麻3K - 307	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長 方形	南西5.5 m町道 南東2 m  準角地		準都計 (80,200)		
d	嘉麻3C - 308	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台 形	東6 m市道 南5 m  準角地		(都) (80,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 7,997	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	7,831	100 [139.7]	5,606	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,610	
b	( ) 7,818	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,771	100 [133.5]	5,821	環境 0.0 画地 0.0	5,820	
c	( ) 4,514	100 [100.0]	[ 97.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 84.5 ]	5,230	100 [ 91.1 ]	5,741	行政 0.0	5,740	
d	( ) 4,488	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 87.5 ]	5,129	100 [ 90.8 ]	5,649	その他 0.0	5,650	
e	( )	100 [ ]	[ ] 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 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +33.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -6.0	画地 -15.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -16.0	画地 +2.9	行政 -15.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	2,320,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市下山田字宮ノ前 3 8 3 番 5 外				地積 (m <sup>2</sup> )	237	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西 5 m 市道	水道	飯塚 11 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 70 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路	5 m 市道	交通施設	J R 筑豊本線飯塚駅 南東方 11 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、人口減少・高齢化進展等により住宅需要が一般的に低迷していることから、下落傾向が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	標準価格	9,800 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅施策等を背景にコロナ禍による住み替えなどの住宅需要も見られる。土地は総額で 500 万円程度までが需要の中心と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い標準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,900 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		変動状況	(一般的要因) 顕著な人口減少が続く中、住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、コロナ禍による住宅需要の高まりも見られる。 (地域要因) 下山田地区の平坦な市街地に形成される既成住宅地で、旧山田市の中では比較的選好性が高く、上記要因から下落幅が縮小した。 (個別的要因) 個別的要因の変動はない。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3C - 207	嘉麻市		更地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道		(都) (70,200)		
b	嘉麻3C - 805	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 北西6.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	嘉麻3CD H - 701	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南西7 m市道		(都) (70,200)		
d	嘉麻3C - 705	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南西3.5 m道路		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 7,655	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,548	$\frac{100}{[ 77.0]}$	9,803	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,800	
b	( ) 11,062	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.8]}$	10,941	$\frac{100}{[ 97.0]}$	11,279	画地 0.0 行政 0.0	11,300	
c	( ) 7,818	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,771	$\frac{100}{[ 80.3]}$	9,677	その他 0.0	9,680	
d	( ) 6,003	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	6,287	$\frac{100}{[ 63.7]}$	9,870	その他 0.0	9,870	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +0.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例を入手できなかったため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 する しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 ( 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
嘉麻(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	1,750,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市上山田字尾浦100番24				地積(㎡)	330	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)		
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南6.2m市道、背面道	水道	下鴨生9.1km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 60m、南 40m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、			規模	320㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街路	6.2m市道	交通施設	下鴨生駅 南東方9.1km 法令(都)(70,200)規制		
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の住宅地域の範囲。主たる需要者は地縁性を有する居住目的の個人取得者が中心で、圏外からの転入者は少ない。人口減少・高齢化を背景に、土地需要は弱含みの状況にある。市場は限定的で、取引価格の安定性に欠ける。市場で需要の中心となる価格帯は、見いだすことが難しいが、土地で総額500万円程度までが中心と考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、賃貸市場が成立しておらず、経済合理的な賃貸経営想定が困難であることから、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,400 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	コロナ禍にあるが、住宅地の需要は回復傾向にあるものの、当市は人口減少に加え高齢化率も高く、未だ地価水準は調整局面にある。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	上山田地区の中心部から若干遠いため利便性に劣り、住宅地としての需要は低迷している。			
変動率 年間 -1.9% 半年間 %				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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3C - 705	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南西3.5 m道路		(都) (70,200)		
b	嘉麻3C - 304	嘉麻市		更地	( )	不整形	南西4.7 m市道		(都) (70,200)		
c	嘉麻3C - 703	嘉麻市		更地	( )	不整形	南東13.5 m市道		(都) (70,200)		
d	嘉麻3C - 210	嘉麻市		更地	( )	不整形	北11.3 m市道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 6,003	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	6,287	100 [117.7]	5,342	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,400	
b	( ) 4,892	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	5,077	100 [ 96.0 ]	5,289	環境 0.0	5,340	
c	( ) 4,654	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 60.0 ]	7,726	100 [139.3]	5,546	画地 +1.0	5,600	
d	( ) 5,400	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 91.8 ]	5,865	100 [114.6]	5,118	行政 0.0 その他 0.0	5,170	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +1.0	環境 +29.5	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,300 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を主体とする住宅地域に所在し、賃貸市場が成立しておらず、経済合理的な賃貸経営想定が困難であることから収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツツ鑑定
嘉麻(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	5,610,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市牛隈字ウツキ添1405番3			地積 (㎡)	515	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)			
	台形 1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	北東5.8m 市道	水道	桂川8.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、		規模	500㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5.8m市道	交通施設	J R筑豊本線桂川駅 南東方 8.1km			
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、人口減少・高齢化進展等により住宅地需要が全般的に低迷していることから、下落傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	10,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅施策等を背景にコロナ禍による住み替えなどの住宅需要も見られる。土地は総額で500万円程度までが需要の中心と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	9,900 円/㎡	[ 99.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	10,900			
			100	[ 100.0 ]	[ 90.3 ]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況	
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%	要因		(一般的) 顕著な人口減少が続く中、住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、コロナ禍による住宅需要の高まりも見られる。 (地域) 国道沿線すぐ背後の立地で、比較的利便性に優れることもあり、上記要因から住宅需要は回復の兆しが見られ、下落幅は縮小した。 (個別的) 個別的要因の変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	嘉麻3C - 209	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m私道		準都計 (70,200)				
b	嘉麻3C - 201	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	南西4 m市道		準都計 (70,200)				
c	嘉麻3C - 202	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		準都計 (70,200)				
d	嘉麻3C - 206	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		準都計 (70,200)				
e	-				( )								
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 9,253	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,170	$\frac{100}{[80.5]}$	11,391	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,400			
b	( ) 11,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,253	$\frac{100}{[115.2]}$	10,636	画地 0.0 行政 0.0	10,600			
c	( ) 10,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,455	$\frac{100}{[96.0]}$	10,891	その他 0.0	10,900			
d	( ) 13,173	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,377	$\frac{100}{[120.0]}$	11,148	その他 0.0	11,100			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例を入手できなかったため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	5,180,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市鴨生字中ノ坪 5 0 0 番 1 9				地積 ( m <sup>2</sup> )	314	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )  ( その他 )	
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 5.5 m 市道	水道、ガス	下鴨生 1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 120 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 17 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 5.5 m 市道	交通施設	J R 後藤寺線下鴨生駅 南西方 1.3 km 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅地需要の減退傾向から、下落基調で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅施策等を背景にコロナ禍による住み替えなどの住宅需要も見られる。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,600 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 ) 要因	顕著な人口減少が続く中、住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、コロナ禍による住宅需要の高まりも見られる。				
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	( 地域 ) 要因	鴨生地区の比較的住環境が良好な中規模既成住宅団地で、地区の中では選好性が高い地域。上記要因から下落幅は縮小した。			
						( 個別的 ) 要因	個別的要因の変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻3C - 803	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		(都) (70,200)	
b	嘉麻3K - 305	嘉麻市		更地	( )	不整形	北東2.8 m町道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
c	嘉麻3C - 303	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	東7.2 m市道 南西7.5 m 角地		(都) (80,200)	
d	飯塚3C - 1128	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.8 m市道 南西8.5 m 角地		(都) 1低専 (60,80)	
e	-				( )					
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 13,488	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,461	100 [ 80.3 ]	16,763	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,900
b	( ) 8,760	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 80.8 ]	10,787	100 [ 69.0 ]	15,633	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	15,800
c	( ) 15,118	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 96.9 ]	15,602	100 [ 96.0 ]	16,252	その他 0.0	16,400
d	( ) 13,330	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	12,942	100 [ 77.3 ]	16,743		16,900
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 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 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 -5.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例を入手できなかったため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
嘉麻(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	3,930,000 円	1㎡当たりの価格	5,050 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市馬見字本村 7 0 9 番 1 外			地積 (㎡)	779	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)  (その他)				
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域	西 9.5 m 県道	-	桂川 13 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模			750 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5 m 県道	交通施設	桂川駅 南東方 13 km 法令 準都計 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。土地需要は全般的に弱く、地価は下落傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	5,050 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市南部の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する農家住宅の取得者層である。交通利便性が劣るエリアで、農家住宅が多くみられ、住宅需要は弱く、地価は下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ~ 4 0 0 万円と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,170 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因) 嘉麻市の人口は減少傾向にある。コロナ禍の影響により不動産市況の先行きはやや不透明感がある。 (地域要因) 郊外の既成住宅地域にあり、農家住宅が多くみられ、住宅需要は弱い。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない					
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%						



(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	嘉麻3C - 304	嘉麻市		更地	( )	不整形	南西4.7 m市道		(都) (70,200)				
b	嘉麻3K - 308	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	南東2.3 m町道		準都計 (70,200)				
c	嘉麻3C - 210	嘉麻市		更地	( )	不整形	北11.3 m市道 南西4 m 角地		(都) (80,200)				
d	-				( )								
e	-				( )								
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 4,892	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,077	$\frac{100}{[100.8]}$	5,037	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,040			
b	( ) 5,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	5,754	$\frac{100}{[112.7]}$	5,106	画地 0.0 行政 0.0	5,110			
c	( ) 5,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	5,865	$\frac{100}{[120.0]}$	4,888	その他 0.0	4,890			
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$						
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -1.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 +18.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 +8.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 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
e		% / 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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,050 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅を主とした住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) - 7	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	3,240,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市漆生字山門 5 9 8 番 1 8				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 255 )	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		( 都 ) ( 70,200 )
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東 6 m 市道	水道	下鴨生 4.7 km		( その他 )
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	J R 後藤寺線下鴨生駅 南西方 4.7 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、人口減少・高齢化進展等により住宅地需要が一般的に低迷していることから、下落傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	12,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅施策等を背景にコロナ禍による住み替えなどの住宅需要も見られる。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	16,600 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.4 ] / 100	100	100	[ 100.0 ] / 100	12,700	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 0.0 +8.0 +19.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規 前年標準価格 12,900 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況	要因	要因	要因
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					
変動率		年間	-1.6 %	半年間	%	顕著な人口減少が続く中、住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、コロナ禍による住宅需要の高まりも見られる。		
						小規模住宅団地として住環境は比較的優れるものの、市中心部等からの利便性にやや劣る立地。上記要因から下落幅は縮小した。		
						個別的要因の変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3KD H - 202	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.8 m市道		(都) (70,200)		
b	嘉麻3C - 302	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.5 m道路 西3.2 m 準角地		(都) (80,200)		
c	嘉麻3KD H - 201	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道 南西4 m 二方路		準都計 (80,200)		
d	嘉麻3C - 205	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m市道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 15,608	100 [100.0]	[ 98.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,405	100 [111.1]	13,866	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,900	
b	( ) 12,388	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,388	100 [ 90.7 ]	13,658	環境 0.0	13,700	
c	( ) 7,997	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	7,831	100 [ 71.4 ]	10,968	画地 0.0	11,000	
d	( ) 12,135	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	12,074	100 [ 95.6 ]	12,630	行政 0.0 その他 0.0	12,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例を入手できなかったため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 ( 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
嘉麻(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	3,250,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1 2 7 0 番 1 9 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	214	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	桂川 4.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 13 m、		規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 m 市道	交通 桂川駅 東方 4.6 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。土地需要は全般的に弱く、地価は下落傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	15,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する戸建住宅の取得者層である。市内では比較的環境の良好な既成住宅団地に存するが、古い戸建住宅が多くみられ、住宅需要は弱い。市場の中心価格帯は、土地総額で 3 0 0 ~ 5 0 0 万円と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、標準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	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 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 5	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 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	16,600 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.4 ]	100	100	[ 101.0 ]	15,100	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
			100	[ 101.0 ]	[ 109.2 ]	100		0.0 0.0 +6.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,400 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		嘉麻市の人口は減少傾向にある。コロナ禍の影響により不動産市況の先行きはやや不透明感がある。	
	地域要因		個別的要因		要因		郊外の既成住宅団地に存し、古い戸建住宅が多くみられ、住宅需要は弱い。	
	個別的要因		個別的要因		要因		個別的要因に変動はない	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3KD H - 202	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.8 m市道		(都) (70,200)		
b	嘉麻3C - 303	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	東7.2 m市道 南西7.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	嘉麻3C - 602	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		(都) (70,200)		
d	嘉麻3C - 205	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m市道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 15,608	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,405	$\frac{100}{[102.0]}$	15,103	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,300	
b	( ) 15,118	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,602	$\frac{100}{[105.0]}$	14,859	画地 +1.0 行政 0.0	15,000	
c	( ) 19,804	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,725	$\frac{100}{[123.6]}$	15,959	その他 0.0	16,100	
d	( ) 12,135	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,074	$\frac{100}{[ 85.2]}$	14,171	その他 0.0	14,300	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -1.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
嘉麻(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	2,700,000 円	1㎡当たりの価格	7,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市西郷字ヒヤケ854番9外				地積(㎡)	340	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	南東5 m 市道	水道	桂川6.8 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 130 m		標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5 m市道	交通施設	桂川駅 南東方6.8 km 法令 準都計(70,200) 規制		
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(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	7,950 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の住宅地域の範囲。主たる需要者は地縁性を有する農業従事者を含む個人取得者が中心で、圏外からの転入者は少ない。人口減少・高齢化に加え、農業従事者数も減少傾向にあるため、土地需要は弱含みの状況にあり、取引価格の安定性に欠ける。市場で需要の中心となる価格帯は、規模により異なり見いだすことが困難な状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、旧来からの農家集落地域にあり、賃貸市場を見いだすことができず、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	9,900 円/㎡	[ 99.0 ] 100	100 [100.0]	100 [123.7]	[100.0] 100	7,920	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -7.0 +33.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	コロナ禍にあるが、住宅地の需要は回復傾向にあるものの、当市は人口減少に加え高齢化率も高く、未だ地価水準は調整局面にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	外部からの流入等(戸建住宅等の建設等)も見られず、農業従事者の高齢化も進行しており、住宅地の需要も低迷している。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				〔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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3C - 204	嘉麻市		建付地	( )	袋地等	北東7 m国道		準都計 (70,200)		
b	嘉麻3C - 805	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 北西6.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	嘉麻3CDH - 701	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南西7 m市道		(都) (70,200)		
d	嘉麻3C - 307	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	北13.4 m県道		準都計 (70,200)		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 8,028	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	9,388	100 [117.7]	7,976	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,980	
b	( ) 11,062	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.8]	10,941	100 [129.7]	8,436	環境 0.0	8,440	
c	( ) 7,818	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,771	100 [ 97.8 ]	7,946	画地 0.0	7,950	
d	( ) 9,508	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,470	100 [119.5]	7,925	行政 0.0 その他 0.0	7,930	
e	( )	100 [ ]	[ ] 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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +38.0	画地 +0.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,950 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成集落地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		農家住宅を中心とする農家集落地域に所在し、不動産賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
嘉麻(県) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	2,780,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市大隈町字森下1005番1				地積 (㎡)	217	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)			
	長方形 1:2.5	住宅 B 2	一般住宅、寺院等が見られる古くからの住宅地域	北西5.5 m 市道	水道	桂川9.4 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 23 m、		規模	250 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない	街 5.5 m市道	交通 桂川駅 南東方9.4 km	法令 準都計 (70,200)	規制				
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。土地需要は全般的に弱く、地価は下落傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	12,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁的選好性を有する戸建住宅の取得者層である。寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアであり、新しい戸建住宅は殆ど見られず、住宅需要は弱い。市場の中心価格帯は、土地総額で200～400万円と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 0.0	地 交通 -1.0	
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100		標準 環境 0.0	地 環境 -22.0	
								標準 画地 0.0	地 行政 0.0	
								標準 行政 0.0	地 その他 0.0	
								標準 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 交通 0.0	地 交通 -1.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.0 ]		100	100	[ 100.0 ]	12,700	標準 環境 0.0	地 環境 -22.0	
	9,900 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 77.2 ]	100			標準 画地 0.0	地 行政 0.0	
								標準 行政 0.0	地 その他 0.0	
								標準 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡	変動率	年間 -2.3 %	半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 嘉麻市の人口は減少傾向にある。コロナ禍の影響により不動産市況の先行きはやや不透明感がある。 (地域要因) 寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアであり、住宅需要は弱い。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	嘉麻3C - 206	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4m市道		準都計 (70,200)				
b	嘉麻3C - 805	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南5m市道 北西6.5m 角地		(都) (80,200)				
c	嘉麻3C - 201	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	南西4m市道		準都計 (70,200)				
d	嘉麻3C - 701	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	東6.7m県道		準都計 (70,200)				
e	-				( )								
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 13,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	13,377	$\frac{100}{[103.9]}$	12,875	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	12,900			
b	( ) 11,062	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.8]}$	10,941	$\frac{100}{[ 87.3]}$	12,533	0.0 0.0 0.0	12,500			
c	( ) 11,969	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	12,253	$\frac{100}{[ 97.0]}$	12,632	0.0	12,600			
d	( ) 14,520	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,433	$\frac{100}{[111.3]}$	12,968	0.0	13,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 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 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 +0.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,800円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市上白井字船田301番3				地積(㎡)	1,200	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	台形2:1	店舗S1	店舗、診療所、住宅、農地等が混在する幹線沿いの商業地域	南11m市道	水道	桂川6.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 100m、南 70m、北 30m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 48m、奥行 約 25m、		規模 1,200㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	11m市道	交通施設	JR筑豊本線桂川駅 南東方 6.2km 法令 準都計(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、幹線市道沿いに店舗、診療所、住宅等が混在する商業地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準は、事業用地需要の低迷からやや下落基調で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町等の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する地場事業者や郊外幹線沿いに事業展開する中小商業事業者等が主体である。地域経済の低迷、顕著な人口減少、大型商業施設等の影響もあって、商業収益性は減退しており、事業用地需要は全般的に低迷した状態が続いているが、コロナ禍の影響が強く表れた昨年に比し、やや持ち直している。取引される価格帯は規模によりまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が支配的であり、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、信頼性が高い取引事例から試算され、市場実態を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 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/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,300 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	地域経済の低迷、顕著な人口減少、域外商業施設等の影響から店舗・事業用地需要は全般的に低水準で推移している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	集客力を有する商業施設の集積も見られ、市域では比較的用地需要が高いエリア。郊外幹線等の用地需要の持ち直しから下落幅が縮小。			
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因の変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3C - 701	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	東6.7 m県道		準都計 (70,200)		
b	嘉麻3C - 802	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南8 m市道 東6.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	嘉麻3C - 307	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	北13.4 m県道		準都計 (70,200)		
d	嘉麻3KDH - 205	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	北9.5 m県道 南4.5 m 二方路		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 14,520	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	14,433	100 [ 85.5 ]	16,881	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,900	
b	( ) 24,560	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	23,344	100 [152.8]	15,277	環境 0.0 画地 0.0	15,300	
c	( ) 9,508	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,470	100 [ 65.7 ]	14,414	行政 0.0	14,400	
d	( ) 14,504	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	14,163	100 [ 94.1 ]	15,051	その他 0.0	15,100	
e	( )	100 [ ]	[ ] 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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +50.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,100 円/㎡〕				



(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				適切な造成事例を入手できなかったため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地が存する地域は、自用の店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であり、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
嘉麻(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	4,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市大隈町字入地 1 0 5 0 番 1			地積 (m <sup>2</sup> )	275	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	長方形 1 : 3.5	店舗兼住宅 RC 2	店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域	南西 8.6 m 国道、背面道	水道	桂川 9.6 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 31 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない。		街 8.6 m 国道	交通 桂川駅 南東方 9.6 km	法令 準都計 (70,200)	規制		
	地域要因の将来予測	国道沿いの近隣型の商業地域で、空き店舗や住宅化も認められる。短期的には現状にて推移していくものと考えられるが、商業地の需要は弱く、地価は下落傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の商業地域の範囲。主たる需要者は、地縁性を有する地元企業や個人事業者等が中心と考えられる。人口減少・高齢化による背後人口の減少や広域的な商圈を有する大規模商業施設への顧客流出により、近隣型の商業地の需要は減少しており、取引価格の安定性に欠ける状況にある。市場で需要の中心となる価格帯は、規模によりやや異なるが、土地 2 8 0 m <sup>2</sup> 程度で 4 5 0 万円前後の水準にあると捉えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、旧来からの近隣型の商業地域にあり、自用の店舗等が殆どで、賃貸市場を見いだすことができず、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		(一般的要因)	地域経済は停滞しており、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、当市の商業地の需要は、総じて弱含みの状況にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	近隣型の商業地域であるが、背後人口の減少に伴い、閉店店舗や一部住宅への代替えも見られ、需要は弱含みの状況にある。			
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	標準地	要因						
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	要因						
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	嘉麻3C - 201	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	南西4 m市道		準都計 (70,200)		
b	嘉麻3C - 701	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	東6.7 m県道		準都計 (70,200)		
c	嘉麻3KD H - 205	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	北9.5 m県道 南4.5 m 二方路		(都) (70,200)		
d	嘉麻3C - 204	嘉麻市		建付地	( )	袋地等	北東7 m国道		準都計 (70,200)		
e	-				( )						
NO	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	推定価格 (円/㎡)	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	( ) 11,969	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	12,253	$\frac{100}{[ 77.6 ]}$	15,790	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	15,800	
b	( ) 14,520	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,433	$\frac{100}{[ 89.3 ]}$	16,162	0.0 0.0 0.0	16,200	
c	( ) 14,504	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,163	$\frac{100}{[ 88.7 ]}$	15,967	0.0	16,000	
d	( ) 8,028	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 85.0 ]}$	9,388	$\frac{100}{[ 59.8 ]}$	15,699	0.0	15,700	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 -13.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -39.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用の店舗等が中心の近隣型商業地域で、賃貸市場の成立は厳しい状況にある。経済合理性の観点から、店舗等の賃貸不動産の経営を想定することは困難な状況にある。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ