

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |

|       |             |                         |                          |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,270,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 5,650 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |               |                    |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 7 日 | (6) [令和 4年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 24 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   | 嘉麻市下臼井字棧敷原 5 8 5 番 1   |                                   |              |                              | 地積 (m <sup>2</sup> )                                  | 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 W 2   | 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域              | 北 4 m 市道、背面道 | 水道                           | 桂川 5.8 km   | (その他)                             |         |       |               |             |         |          |                                  |    |       |               |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 100 m、西 50 m、南 30 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 15 m、奥行 約 25 m、   |                                   | 規模           | 380 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |   |                                   |         |       |               |             |         |          |                                  |    |       |               |             |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 特にない                              | 街路           | 4 m 市道                       | 交通施設  | 桂川駅 南東方 5.8 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、地価は依然下落傾向にある。 |                                   |              |                              |   |                                   |         |       |               |             |         |          |                                  |    |       |               |             |
| (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              | 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   | 5,650 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、市内における地縁的選好性を有する戸建住宅の取得者層である。交通便利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、地価は依然下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ~ 3 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、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 / 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 / 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 5,700 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 |              | 価格形成要因                       | 変動状況  | 要因                                | 内訳      |       |               |             |         |          |                                  |    |       |               |             |
|                             | 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 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 / m <sup>2</sup>   | [ ]                               | 100          |                              |   |                                   |         |       |               |             | 100     | [ ]      |                                  |    |       |               |             |
|                             | 変動率  | 年間 -0.9 %  | 半年間                               | %            |                              |   |                                   |         |       |               |             |         |          |                                  |    |       |               |             |
|                             |  |  |                                   |              | (一般的要因)                      | 嘉麻市の人口は減少傾向にある。コロナ禍の影響は落ち着きつつあるが、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、農家住宅が散見され、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4C<br>- 1003 | 嘉麻市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北東3.5 m市道  |                   | 準都計<br>(70,200)             |            |         |        |            |          |
| b            | 嘉麻4K<br>- 1014 | 嘉麻市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北東7.5 m市道<br>北西5.5 m<br>角地                       |                   | 準都計<br>(80,200)             |            |         |        |            |          |
| c            | 嘉麻4C<br>- 305  | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 南東5.5 m市道<br>南6.1 m<br>北西3.9 m<br>北東4.4 m<br>四方路 |                   | 準都計<br>(80,200)<br>土砂災害警戒区域 |            |         |        |            |          |
| d            | 嘉麻4C<br>- 802  | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東4 m市道   |                   | (都)<br>(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            | ( )<br>5,597   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,597      | $\frac{100}{[99.0]}$                             | 5,654             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0         | 5,650      |         |        |            |          |
| b            | ( )<br>5,123   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 4,974      | $\frac{100}{[90.2]}$                             | 5,514             | 環境 0.0                      | 5,510      |         |        |            |          |
| c            | ( )<br>4,840   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.3]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[68.4]}$  | 7,026      | $\frac{100}{[122.4]}$                            | 5,740             | 画地 0.0                      | 5,740      |         |        |            |          |
| d            | ( )<br>6,715   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[85.5]}$  | 7,854      | $\frac{100}{[136.5]}$                            | 5,754             | 行政 0.0                      | 5,750      |         |        |            |          |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$                                |                   | その他 0.0<br>[100.0]<br>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<br>0.00         | 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 0.0            | 画地 0.0                      | 行政 0.0     | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +30.0 |
| b            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +4.0    | 交通・接近 +2.0                                       | 環境 -15.0          | 画地 +3.0                     | 行政 0.0     | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0  | 環境 0.0   |
| c            | 正常             | % / 月<br>-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 +20.0          | 画地 -26.5                    | 行政 -7.0    | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0  | 環境 0.0   |
| d            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +5.0                                       | 環境 +30.0          | 画地 -14.5                    | 行政 0.0     | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0  | 環境 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     | 街路     | 交通・接近      | 環境       |
| 才比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |            |  | 〔比準価格： 5,650 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 |

|       |             |                         |                          |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,310,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 9,750 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |                         |                    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 22 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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<br>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   | 9,750 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・高齢化の急速な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減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において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、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 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他                   |         |
|                             | 公示価格   | [ ]  | 100                      | 100       | [ ]   |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他                         |         |
|                             | 円 / m <sup>2</sup>   | 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 その他                   |         |
|                             | -  | [ ]  | 100                      | 100       | [ ]   |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他                         |         |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ ]  | 100                      | [ ]       | [ ]   |                                   |   |         |
|                             | 円 / m <sup>2</sup>   | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 9,800 円 / m <sup>2</sup>   |  | 価格変動状況要因の                | ( 一般的 )   | 顕著な人口減少が続く中、住宅需要は全般的に低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。  |                                   |   |         |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地 標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |  |                          | ( 地域 )    | 下山田地区の平坦な市街地に形成される既成住宅地で、旧山田市中では比較的選好性が高く、上記要因から下落幅は縮小した。 |                                   |   |         |
|                             | 変動率  | 年間 -0.5 %  | 半年間 %                    | ( 個別的 )   | 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4C<br>- 304  | 嘉麻市              |                    | 更地                  | ( )               | 不整形               | 北東4.3 m市道                |              | (都)<br>(70,200)<br>土砂災害警戒区域 |            |
| b            | 嘉麻4C<br>- 1004 | 嘉麻市              |                    | 建付地                 | ( )               | ほぼ台形              | 南4 m市道<br>東4 m<br>角地     |              | (都)<br>(80,200)             |            |
| c            | 嘉麻4C<br>- 1003 | 嘉麻市              |                    | 建付地                 | ( )               | 長方形               | 北東3.5 m市道                |              | 準都計<br>(70,200)             |            |
| d            | 嘉麻4C<br>- 605  | 嘉麻市              |                    | 建付地                 | ( )               | ほぼ整形              | 北東6 m市道<br>南東5.4 m<br>角地 |              | 準都計<br>(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            | ( )<br>9,317   | 100<br>[100.0]   | [ 98.6 ]<br>100    | 100<br>[ / ]        | 100<br>[ 85.0 ]   | 10,808            | 100<br>[ 96.0 ]          | 11,258       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0     | 11,300     |
| b            | ( )<br>4,062   | 100<br>[100.0]   | [ 99.0 ]<br>100    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[103.0]    | 3,904             | 100<br>[ 41.0 ]          | 9,522        | 環境 0.0                      | 9,520      |
| c            | ( )<br>5,597   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100     | 100<br>[100.0]      | 100<br>[100.0]    | 5,597             | 100<br>[ 59.9 ]          | 9,344        | 画地 0.0                      | 9,340      |
| d            | ( )<br>8,535   | 100<br>[100.0]   | [ 99.4 ]<br>100    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[103.0]    | 8,237             | 100<br>[ 85.3 ]          | 9,657        | 行政 0.0<br>その他 0.0           | 9,660      |
| e            | ( )            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100         | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]        |                   | 100<br>[ ]               |              | [100.0]<br>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<br>-0.16   | 街路 0.0<br>画地 -15.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0     | 環境 -3.0      |                             |            |
| b            | 正常             | % / 月<br>-0.10   | 街路 0.0<br>画地 +3.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -7.0<br>その他 0.0    | 環境 -55.0     |                             |            |
| c            | 正常             | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0    | 環境 -40.0     |                             |            |
| d            | 正常             | % / 月<br>-0.05   | 街路 0.0<br>画地 +3.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0    | 環境 -18.0     |                             |            |
| e            |                | % / 月            | 街路<br>画地           | 交通・接近<br>行政         | 環境<br>その他         | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他             | 環境           |                             |            |
| 才比準価格決定の理由   |                |                  |                    |                     |                   |                   | 〔比準価格： 9,750 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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   |

|       |             |                         |                          |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 1,720,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 5,200 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                         |                    |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 9 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 26 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  | 嘉麻市上山田字尾浦 1 0 0 番 2 4        |                          |                |  | 地積 ( m <sup>2</sup> )             | 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 W 2                       | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域         | 南 6.2 m 市道、背面道 | 水道   | 下鴨生 9.1 km                        | ( その他 )                                      |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 150 m、西 60 m、南 40 m、北 40 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 18 m、         |                          |                | 規模   | 320 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形    |  |         |
|                             | 地域的特性   | 特記事項                         | 地域の東側に一部土砂災害警戒区域の指定がある。  | 街路             | 6.2 m 市道   | 交通施設                              | 下鴨生駅 南東方 9.1 km<br>法令 ( 都 ) ( 70,200 )<br>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                         | 5,200 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 5 0 0 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) 公規価示標準地と格しをた            | 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 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他                    |         |
|                             | 公示価格  | [ ] / 100                    | 100                      | 100            | [ ] / 100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他                    |         |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ] / 100                    | 100                      | 100            | [ ] / 100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他                       |         |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 5,300 円 / m <sup>2</sup>  |                              | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の      | ( 一 般 的 )      | 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |                              |                          | ( 地 域 )        | 地域の東側に一部土砂災害警戒区域の指定が昨年度新たに指定された。                             |                                   |  |         |
| 変動率 年間 -1.9 % 半年間 %         |   |                              |                          | ( 個 別 的 )      | 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4C<br>- 1012 | 嘉麻市              |                | 建付地            | ( )             | ほぼ正方形      | 西6 m市道                   |                   | (都)<br>(70,200)     |            |           |
| b            | 嘉麻4C<br>- 1003 | 嘉麻市              |                | 建付地            | ( )             | 長方形        | 北東3.5 m市道                |                   | 準都計<br>(70,200)     |            |           |
| c            | 嘉麻4C<br>- 605  | 嘉麻市              |                | 建付地            | ( )             | ほぼ整形       | 北東6 m市道<br>南東5.4 m<br>角地 |                   | 準都計<br>(80,200)     |            |           |
| d            | 嘉麻4C<br>- 802  | 嘉麻市              |                | 更地             | ( )             | ほぼ長方形      | 東4 m市道                   |                   | (都)<br>(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            | ( )<br>7,232   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 7,232      | 100<br>[141.0]           | 5,129             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0 | 5,180      |           |
| b            | ( )<br>5,597   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 5,597      | 100<br>[108.0]           | 5,182             | 環境 0.0              | 5,230      |           |
| c            | ( )<br>8,535   | 100<br>[100.0]   | [99.4]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[103.0]  | 8,237      | 100<br>[136.6]           | 6,030             | 画地 +1.0             | 6,090      |           |
| d            | ( )<br>6,715   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 85.5 ] | 7,854      | 100<br>[152.6]           | 5,147             | 行政 0.0<br>その他 0.0   | 5,200      |           |
| e            | ( )            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |            | 100<br>[ ]               |                   | [101.0]<br>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<br>0.00    | 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 +33.0          | 画地 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0   |
| b            | 正常             | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -9.0    | 交通・接近 +13.0              | 環境 +5.0           | 画地 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0   |
| c            | 正常             | % / 月<br>-0.05   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 0.0     | 交通・接近 +8.0               | 環境 +15.0          | 画地 +3.0             | 行政 0.0     | その他 +10.0 |
| d            | 正常             | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -3.0    | 交通・接近 +11.0              | 環境 +35.0          | 画地 -14.5            | 行政 0.0     | その他 +5.0  |
| 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： 5,200 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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) - 4 | 福岡県 | 福岡第 5  | 氏名  | 不動産鑑定士 川村 勇人 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,560,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 10,800 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |              |                    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 22 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月 ] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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  | 嘉麻市牛隈字ウツキ添 1 4 0 5 番 3                                |                           |              |  | 地積 ( m <sup>2</sup> )             | 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 W 1  | 中規模一般住宅が多い既存の住宅地域         | 北東 5.8 m 市道  | 水道   | 桂川 8.1 km                         | (その他)                                       |                    |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 30 m、西 30 m、南 30 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 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 . 8 m 市道   | 交通施設                              | J R 筑豊本線桂川駅 南東方 8.1 km                      | 法令 準都計 (70,200) 規制 |
| 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存住宅地域であり、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  | 10,800 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・高齢化の急速な進行等の住宅需要の押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において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 | 戸建住宅を主体とした既存住宅地域であり、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   | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他                     |                    |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ] 100   | 100                       | 100          | [ ] 100  |                                   | 域 交通 要 環境 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   | 対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他                     |                    |
|                             | 嘉麻(県) - 2   | [ 99.5 ] 100  | 100                       | 100          | [ 100.0 ] 100  | 10,800                            | 域 交通 要 環境 行政 その他                            |                    |
| (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 10,900 円 / m <sup>2</sup>   |   | 価格変動状況 要因                 | 一般的な要因       | 顕著な人口減少が続く中、住宅需要は全般的に低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。 |                                   |   |                    |
|                             | - 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 / m <sup>2</sup>   |   |                           |              | 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %                                      | 地域要因                              | 国道沿線すぐ背後の立地で、比較的利便性に優れるが、上記要因から、下落傾向が続いている。 |                    |
|                             |   |   | 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4C<br>- 1011      | 嘉麻市              |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ台形       | 南西4m私道                 |              | 準都計<br>(70,200)         |            |
| b            | 嘉麻4C<br>- 603       | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | ほぼ整形       | 南4.3m市道                |              | (都)<br>(70,200)         |            |
| c            | 嘉麻4KD<br>H<br>- 305 | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 南東4m道路<br>北3.1m<br>準角地 |              | (都)<br>(70,200)         |            |
| d            | 桂川4K<br>- 106       | 嘉穂郡桂川町           |                 | 更地             | ( )             | ほぼ長方形      | 西4.7m町道<br>南1m<br>角地   |              | (都)<br>(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            | ( )<br>11,625       | 100<br>[100.0]   | [ 99.6 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 97.0 ] | 11,937     | 100<br>[102.0]         | 11,703       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0 | 11,700     |
| b            | ( )<br>11,538       | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 11,538     | 100<br>[117.2]         | 9,845        | 環境 0.0<br>画地 0.0        | 9,850      |
| c            | ( )<br>11,940       | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 91.8 ] | 13,007     | 100<br>[117.8]         | 11,042       | 行政 0.0                  | 11,000     |
| d            | ( )<br>15,124       | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[101.0]  | 14,974     | 100<br>[136.3]         | 10,986       | その他 0.0                 | 11,000     |
| e            | ( )                 | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |            | 100<br>[ ]             |              | [100.0]<br>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<br>-0.05   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -8.0    | 交通・接近 -1.0             | 環境 +12.0     |                         |            |
|              |                     |                  | 画地 -3.0         | 行政 0.0         | その他 0.0         | 行政 0.0     | その他 0.0                |              |                         |            |
| b            | 正常                  | % / 月<br>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 +15.0     |                         |            |
|              |                     |                  | 画地 0.0          | 行政 0.0         | その他 0.0         | 行政 0.0     | その他 0.0                |              |                         |            |
| c            | 正常                  | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -4.0    | 交通・接近 +4.0             | 環境 +18.0     |                         |            |
|              |                     |                  | 画地 -8.2         | 行政 0.0         | その他 0.0         | 行政 0.0     | その他 0.0                |              |                         |            |
| d            | 正常                  | % / 月<br>0.00    | 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 +30.0     |                         |            |
|              |                     |                  | 画地 +1.0         | 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： 10,800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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,180,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|            |              |          |              |               |       |
|------------|--------------|----------|--------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 4年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 4年 7月 22日 | (6) [令和 4年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 29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   | 嘉麻市鴨生字中ノ坪500番19   |   |                 |                          | 地積 (㎡)   | 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) |   |
|                             | 正方形 1:1  | 住宅 W1   | 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5.5m 市道       | 水道、ガス                    | 下鴨生1.3km   |                  | (その他)        |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 100m、西 50m、南 120m、北 80m   |   |                 | 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 17m、規模  |   |                 | 300㎡程度、形状 ほぼ正方形          |  |                  |              |   |
|                             | 地域的特性  | 特記 特記すべき事項はない。  |   | 街 基準方位 北 5.5m市道 | 交通 J R後藤寺線下鴨生駅 南西方 1.3km | 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、住宅地需要の持ち直しから、横ばい傾向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/㎡   |   |                 |                          |  |                  |              |   |
|                             | 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・高齢化の急速な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減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において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   | 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 地 街路<br>化 交通 域 交通<br>補 環境 要 環境<br>正 画地 因 行政<br>其他 其他 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  | 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 地 街路<br>化 交通 域 交通<br>補 環境 要 環境<br>正 画地 因 行政<br>其他 其他 其他 |
|                             | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 16,500 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                 | 価格形成要因                   |  | 変動状況             |              |   |
|                             | 変動率  | 年間 0.0%   | 半年間   | %               | (一般的要因)                  | 顕著な人口減少が続く中、住宅需要は全般的に低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。 |                  |              |   |
|                             |  |   |   |                 | (地域要因)                   | 鴨生地区の比較的住環境が良好な中規模既存住宅団地。地区の中では選好性が高く、住宅需要の回復から横ばいとなった。  |                  |              |   |
|                             |  |   |   |                 | (個別的要因)                  | 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4C<br>- 805  | 嘉麻市                   |                       | 建付地                   | ( )                    | ほぼ正方形      | 北西6m市道                 |              | (都)<br>(70,200)               |            |         |
| b            | 嘉麻4K<br>- 1016 | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                    | ほぼ台形       | 北西6m市道                 |              | (都)<br>(70,200)               |            |         |
| c            | 嘉麻4C<br>- 601  | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                    | ほぼ整形       | 南3.6m市道                |              | (都)<br>(70,200)               |            |         |
| d            | 桂川4C<br>- 901  | 嘉穂郡桂川町                |                       | 建付地                   | ( )                    | ほぼ長方形      | 北西5m町道                 |              | (都) 2低専<br>(50,80)            |            |         |
| 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            | ( )<br>16,629  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 16,629     | $\frac{100}{[101.0]}$  | 16,464       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 16,600     |         |
| b            | ( )<br>9,069   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 61.7 ]}$ | 14,699     | $\frac{100}{[ 96.0 ]}$ | 15,311       | 画地 +1.0<br>行政 0.0             | 15,500     |         |
| c            | ( )<br>15,329  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$  | 15,329     | $\frac{100}{[ 89.4 ]}$ | 17,147       | その他 0.0                       | 17,300     |         |
| d            | ( )<br>15,200  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 15,291     | $\frac{100}{[ 95.1 ]}$ | 16,079       |                               | 16,200     |         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$      |            | $\frac{100}{[ ]}$      |              | [101.0]<br>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<br>0.00         | 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 0.0       | 画地 0.0                        | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 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 -2.0      | 画地 -38.3                      | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                 | 街路 -4.0    | 交通・接近 -2.0             | 環境 -5.0      | 画地 0.0                        | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常             | % / 月<br>+0.06        | 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 -3.0      | 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： 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |  |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 |

|       |             |                         |                          |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,900,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 5,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                                 |                             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 7 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 24 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         |                                 |                             |
| (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 ( m <sup>2</sup> )             | ( 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 )<br><br>( 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形      |  |         |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない                       |                          | 街 路        | 9 . 5 m 県道  | 交通 施設                             | 桂川駅 南東方 13 km<br>法令 準都計 ( 70,200 )<br>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                                       | ない                                |  |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                          | 5,000 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、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、市内における地縁的選好性を有する農家住宅の取得者層である。交通便利性が劣るエリアで、農家住宅が多くみられ、住宅需要は弱く、地価は依然下落傾向にある。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 | 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 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他               |         |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]<br>100                    | 100<br>[ ]               | 100<br>[ ] | [ ]<br>100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他               |         |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]<br>100                    | 100<br>[ ]               | 100<br>[ ] | [ ]<br>100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 5,050 円 / m <sup>2</sup>   |                               | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の      | ( 一 般 的 )  | 嘉麻市の人口は減少傾向にある。コロナ禍の影響は落ち着きつつあるが、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<br>代表標準地 標準地 標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |                               |                          | ( 地 域 )    | 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。                      |                                   |  |         |
| 変動率 年間 -1.0 % 半年間 %         |  |                               |                          | ( 個 別 的 )  | 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4C<br>- 305  | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | ほぼ長方形       | 南東5.5 m市道<br>南6.1 m<br>北西3.9 m<br>北東4.4 m<br>四方路 |                   | 準都計<br>(80,200)<br>土砂災害警戒区域       |            |         |        |         |
| b            | 嘉麻4C<br>- 1004 | 嘉麻市              |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ台形        | 南4 m市道<br>東4 m<br>角地                             |                   | (都)<br>(80,200)                   |            |         |        |         |
| c            | 嘉麻4C<br>- 1003 | 嘉麻市              |                 | 建付地            | ( )             | 長方形         | 北東3.5 m市道  |                   | 準都計<br>(70,200)                   |            |         |        |         |
| 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            | ( )<br>4,840   | 100<br>[100.0]   | [ 99.3 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 68.4 ] | 7,026       | 100<br>[136.3]                                   | 5,155             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 5,160      |         |        |         |
| b            | ( )<br>4,062   | 100<br>[100.0]   | [ 99.0 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[103.0]  | 3,904       | 100<br>[ 78.3 ]                                  | 4,986             | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 4,990      |         |        |         |
| c            | ( )<br>5,597   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 5,597       | 100<br>[110.5]                                   | 5,065             | その他 0.0                           | 5,070      |         |        |         |
| d            | ( )            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |             | 100<br>[ ]                                       |                   |                                   |            |         |        |         |
| e            | ( )            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |             | 100<br>[ ]                                       |                   | [100.0]<br>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<br>-0.08   | 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 +30.0          | 画地 -26.5                          | 行政 -7.0    | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b            | 正常             | % / 月<br>-0.10   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -5.0     | 交通・接近 -3.0                                       | 環境 -15.0          | 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<br>0.00    | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -7.0     | 交通・接近 +8.0                                       | 環境 +10.0          | 画地 0.0                            | 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： 5,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
| 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) - 7 | 福岡県 | 福岡第 5  | 氏名  | 不動産鑑定士 川村 勇人 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,210,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 12,600 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |                  |                    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|------------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 22 日 | (6) [ 令和 4 年1月 ] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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  |  |
|                             | 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 |  |
|                             | 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  | 標準価格  | 12,600 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・高齢化の急速な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減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において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 / m <sup>2</sup> )              | 内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他   |
| 価と格しをた                      | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]                               | 100      | 100                            | [ ]  | 100  | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他   |
| (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 街路 0.0 地 街路 0.0 域 交通 +8.0 化 交通 0.0 要 環境 +20.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 16,500 円 / m <sup>2</sup>   | [100.0]                           | 100      | 100                            | [100.0]  | 12,600   |  |
|                             |  |   | 100                               | [101.0]  | [129.6]                        | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 12,700 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<br>標準地番号             |  | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>                        | 変 動 状 況 要 因  |
|                             | 変動率  | 年間 -0.8 %   | 半年間                               | %        | ( 一般 ) 要 因                     | 顕著な人口減少が続く中、住宅需要は全般的に低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。     |  |  |
|                             |  |   |                                   |          | ( 地 域 ) 要 因                    | 小規模住宅団地で、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。下落継続も上記要因から下落幅は縮小。 |  |  |
|                             |  |   |                                   |          | ( 個 別 ) 要 因                    | 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4KD<br>H<br>- 302 | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東6 m市道                   |              | (都)<br>(70,200)     |            |         |
| b            | 嘉麻4C<br>- 809       | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 西4.5 m市道<br>北3.2 m<br>角地 |              | (都)<br>(80,200)     |            |         |
| c            | 嘉麻4C<br>- 302       | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東6 m市道                   |              | (都)<br>(70,200)     |            |         |
| d            | 桂川4C<br>- 1401      | 嘉穂郡桂川町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 北西5 m私道                  |              | (都) 1低専<br>(40,60)  |            |         |
| 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            | ( )<br>8,008        | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 8,008      | $\frac{100}{[ 67.9]}$    | 11,794       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0 | 11,800     |         |
| b            | ( )<br>10,068       | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.7]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,038     | $\frac{100}{[ 77.9]}$    | 12,886       | 環境 0.0              | 12,900     |         |
| c            | ( )<br>13,499       | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,499     | $\frac{100}{[111.3]}$    | 12,128       | 画地 0.0              | 12,100     |         |
| d            | ( )<br>16,109       | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 16,190     | $\frac{100}{[124.7]}$    | 12,983       | 行政 0.0<br>その他 0.0   | 13,000     |         |
| e            | ( )                 | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$        |              | [100.0]<br>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<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -5.0    | 交通・接近 +10.0              | 環境 -35.0     | 画地 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常                  | % / 月<br>-0.07        | 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 -25.0     | 画地 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常                  | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +4.0               | 環境 +7.0      | 画地 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常                  | % / 月<br>+0.06        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -1.0    | 交通・接近 +5.0               | 環境 +20.0     | 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： 12,600 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |            |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 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 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 7 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 24 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   | 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番197         |                           |                |                                 | 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)                                       | 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                 | 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                        | 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。古い戸建住宅が建ち並び既成住宅団地に存するが、生活環境の整ったエリアでは、住宅需要の回復がみられる。市場の中心価格帯は、土地総額で3000~500万円と考えられる。          |                             |                           |                |                                 |   |   |         |
| (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 / 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>  | [ ]<br>100                  | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>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 補正 画地 行政 其他                  |         |
|                             | 嘉麻(県) - 5<br>前年指定基準地の価格 16,500 円 / m <sup>2</sup>  | [100.0]<br>100              | 100<br>[101.0]            | 100<br>[109.1] | [101.0]<br>100                  | 15,100  | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+1.0<br>0.0<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 15,200 円 / m <sup>2</sup>  |                             |                           | 価格変動状況要因の      | 〔一般的要因〕<br>〔地域要因〕<br>〔個別的要因〕    | 嘉麻市の人口は減少傾向にある。コロナ禍の影響は落ち着きつつあるが、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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>   |                             |                           |                |                                 | 郊外の既成住宅団地に存し、古い戸建住宅が多い。生活環境の整ったエリアでは、住宅需要の回復がみられる。    |   |         |
| 変動率                         |  | 年間 0.0 %                    | 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4KD<br>H<br>-<br>305 | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 南東4 m道路<br>北3.1 m<br>準角地 |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| b            | 嘉麻4C<br>-<br>601       | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | ほぼ整形       | 南3.6 m市道                 |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| c            | 嘉麻4C<br>-<br>805       | 嘉麻市              |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ正方形      | 北西6 m市道                  |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| d            | 嘉麻4K<br>-<br>1011      | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 南5 m市道<br>北東5 m<br>角地    |              | 準都計<br>(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            | ( )<br>11,940          | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 91.8 ] | 13,007     | 100<br>[ 89.7 ]          | 14,501       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 14,600     |         |
| b            | ( )<br>15,329          | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 15,329     | 100<br>[101.8]           | 15,058       | 環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0       | 15,200     |         |
| c            | ( )<br>16,629          | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 16,629     | 100<br>[108.1]           | 15,383       | 行政 0.0<br>その他 0.0                 | 15,500     |         |
| d            | ( )<br>15,143          | 100<br>[100.0]   | [ 99.4 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 92.7 ] | 16,237     | 100<br>[108.6]           | 14,951       | その他 0.0                           | 15,100     |         |
| e            | ( )                    | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |            | 100<br>[ ]               |              | [101.0]<br>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<br>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 -12.0     | 画地 -8.2                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常                     | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -4.0    | 交通・接近 +6.0               | 環境 0.0       | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常                     | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 +1.0    | 交通・接近 +7.0               | 環境 0.0       | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常                     | % / 月<br>-0.05   | 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 +12.0     | 画地 -7.3                           | 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  |            |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |  |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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   |

|       |             |                         |                          |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,690,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 7,900 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |               |                    |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 9 日 | (6) [令和 4年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 4 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   | 嘉麻市西郷字ヒヤケ 8 5 4 番 9 外  |  |           | 地積 (m <sup>2</sup> )                          | 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                  |                 |  |                        |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない。   |  | 街 5 m 市道  | 交通 桂川駅 南東方 6.8 km                             | 法令 準都計 (70,200) |  |                        |
|                             | 地域要因の将来予測  | 農地等に囲まれた農家集落地域で、今後ともこのような利用状況が続くものとする。人口減少、高齢化等を背景に地価水準も下落傾向にて推移していくものと予測する。 |  |           |   |                 |  |                        |
| (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   | 7,900 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 画地 行政 其他 |
|                             | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]  | 100       | 100   | [ ]             |  | 補 正 其他                 |
|                             |  |  | 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 / m <sup>2</sup> )                         | 内 標準 交通 環境 画地 行政 其他    |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 9,800 円 / m <sup>2</sup>   | [ 99.5 ]   | 100       | 100   | [ 100.0 ]       | 7,880  | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0    |
|                             |  |  | 100  | [ 100.0 ] | [ 123.7 ]                                     | 100             |  | 0.0 0.0 0.0 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 7,950 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<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup> |                 | 変動率 年間 -0.6 % 半年間 %                                      |                        |
|                             | 価格形成要因   |  | 変動状況   |           | 要因  |                 | 要因   |                        |
|                             | 一般的  |  | 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。 |           | 地域  |                 | 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。 |                        |
|                             | 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4C<br>- 1012 | 嘉麻市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 西6m市道                 |                  | (都)<br>(70,200)   |            |            |           |             |
| b            | 嘉麻4C<br>- 1003 | 嘉麻市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北東3.5m市道              |                  | 準都計<br>(70,200)   |            |            |           |             |
| c            | 嘉麻4C<br>- 603  | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 南4.3m市道               |                  | (都)<br>(70,200)   |            |            |           |             |
| d            | 嘉麻4C<br>- 1002 | 嘉麻市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 北12m県道                |                  | (都)<br>(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            | ( )<br>7,232   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 7,232      | $\frac{100}{[90.9]}$  | 7,956            | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 7,960      |            |           |             |
| b            | ( )<br>5,597   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,597      | $\frac{100}{[83.7]}$  | 6,687            | 0.0<br>0.0<br>0.0   | 6,690      |            |           |             |
| c            | ( )<br>11,538  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,538     | $\frac{100}{[143.4]}$ | 8,046            | 0.0   | 8,050      |            |           |             |
| d            | ( )<br>10,258  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,258     | $\frac{100}{[130.8]}$ | 7,843            | 0.0   | 7,840      |            |           |             |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$     |                  | $\frac{[100.0]}{100}$   |            |            |           |             |
| 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<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+1.0 | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>-10.0      | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0  |
| b            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-8.0 | 交通・接近<br>+7.0         | 環境<br>-15.0      | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0  |
| c            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+1.0         | 環境<br>+38.0      | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>+5.0 |
| d            | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0             | 交通・接近<br>0.0          | 環境<br>0.0             | 街路<br>+6.0 | 交通・接近<br>+5.0         | 環境<br>+17.5      | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>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： 7,900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         |                   |                   | 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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



| (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4C<br>- 1011 | 嘉麻市              |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ台形       | 南西4m私道                 |              | 準都計 (70,200)             |            |         |
| b            | 嘉麻4C<br>- 304  | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 北東4.3m市道               |              | (都) (70,200)<br>土砂災害警戒区域 |            |         |
| c            | 嘉麻4C<br>- 809  | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | ほぼ長方形      | 西4.5m市道<br>北3.2m<br>角地 |              | (都) (80,200)             |            |         |
| d            | 嘉麻4K<br>- 1011 | 嘉麻市              |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 南5m市道<br>北東5m<br>角地    |              | 準都計 (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            | ( )<br>11,625  | 100<br>[100.0]   | [ 99.6 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 97.0 ] | 11,937     | 100<br>[ 94.0 ]        | 12,699       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0      | 12,700     |         |
| b            | ( )<br>9,317   | 100<br>[100.0]   | [ 98.6 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 85.0 ] | 10,808     | 100<br>[ 84.4 ]        | 12,806       | 環境 0.0                   | 12,800     |         |
| c            | ( )<br>10,068  | 100<br>[100.0]   | [ 99.7 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 10,038     | 100<br>[ 85.2 ]        | 11,782       | 画地 0.0                   | 11,800     |         |
| d            | ( )<br>15,143  | 100<br>[100.0]   | [ 99.4 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 92.7 ] | 16,237     | 100<br>[121.2]         | 13,397       | 行政 0.0<br>その他 0.0        | 13,400     |         |
| e            | ( )            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |            | 100<br>[ ]             |              | [100.0]<br>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<br>-0.05   | 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 -5.0      | 画地 -3.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常             | % / 月<br>-0.16   | 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 -13.0     | 画地 -15.0                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常             | % / 月<br>-0.07   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -1.0    | 交通・接近 +9.0             | 環境 -21.0     | 画地 0.0                   | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常             | % / 月<br>-0.05   | 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 +20.0     | 画地 -7.3                  | 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         |                   |                   |                       | 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 18,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 15,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                 |                |                    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|----------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 22 日 | (6) [令和 4 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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  | 嘉麻市上臼井字船田 3 0 1 番 3   |                                   |          | 地積 (m <sup>2</sup> )             | 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 S 1  | 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11 m 市道 | 水道                               | 桂川6.2 km       | (その他)  |                    |                     |               |      |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 60 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m  |                                   | 標準的使用    | 低層店舗地                            |                |  |                    |                     |               |      |             |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 48 m、奥行 約 25 m、  |                                   | 規模       | 1,200 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       | 11 m 市道                          | 交通施設           | J R 筑豊本線桂川駅 南東方 6.2 km 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  | 15,000 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、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、隣接市町の大型商業施設等の影響もあって、事業用地需要は全般的に低迷した状態が続いているが、一部エリアにおいては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) 公規価示準格                  | 代表標準地 標準地番号   | 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                 | 標準化補正               | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 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   | 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                 | 標準化補正               | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 15,100 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<br>標準地番号               |                | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup> | 変動率 年間 -0.7 % 半年間 % |               |      |             |
|                             | 価格形成要因  |   | 変動状況                              |          | 要因                               |                | <p>(一般的要因) 地域経済の低迷、顕著な人口減少、隣接市町の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。</p> <p>(地域要因) 集客力を有する商業施設も見られ、市域では比較的用地需要が高いエリア。郊外幹線等の需要回復傾向から下落継続も下落幅は縮小。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動はない。</p> |                    |                     |               |      |             |

| (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4C<br>- 803  | 嘉麻市                   |                  | 建付地                  | ( )                   | ほぼ長方形      | 南8.5 m県道               |                    | 準都計<br>(70,200)   |            |            |           |            |
| b           | 嘉麻4C<br>- 801  | 嘉麻市                   |                  | 更地                   | ( )                   | 不整形        | 西14 m国道<br>南東4 m<br>角地 |                    | (都)<br>(80,200)   |            |            |           |            |
| c           | 嘉麻4C<br>- 606  | 嘉麻市                   |                  | 更地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 北東8 m国道                |                    | 準都計<br>(70,200)   |            |            |           |            |
| d           | 嘉麻4C<br>- 1002 | 嘉麻市                   |                  | 更地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北12 m県道                |                    | (都)<br>(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           | ( )<br>6,883   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.6]$<br>100  | $\frac{100}{[50.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,711     | $\frac{100}{[90.8]}$   | 15,100             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 15,100     |            |           |            |
| b           | ( )<br>17,175  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[80.8]}$  | 21,256     | $\frac{100}{[131.3]}$  | 16,189             | 0.0<br>0.0<br>0.0   | 16,200     |            |           |            |
| c           | ( )<br>14,521  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,390     | $\frac{100}{[95.1]}$   | 15,131             | 0.0<br>0.0  | 15,100     |            |           |            |
| d           | ( )<br>10,258  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,258     | $\frac{100}{[76.5]}$   | 13,409             | 0.0   | 13,400     |            |           |            |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100       | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$      |                    | <b>[100.0]</b><br>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<br>-0.06        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>0.0             | 街路<br>-2.0 | 交通・接近<br>+3.0          | 環境<br>-10.0        | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| b           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>0.0             | 街路<br>+3.0 | 交通・接近<br>+2.0          | 環境<br>+25.0        | 画地<br>-19.2   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| c           | 正常             | % / 月<br>-0.10        | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>-3.0          | 環境<br>-2.0         | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>0.0 |
| d           | 正常             | % / 月<br>0.00         | 街路<br>0.0        | 交通・接近<br>0.0         | 環境<br>0.0             | 街路<br>0.0  | 交通・接近<br>+2.0          | 環境<br>-25.0        | 画地<br>0.0   | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 | 行政<br>0.0 | その他<br>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： 15,000 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         |                   |                   | 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 嘉麻(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 15,800 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: 同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の商業地域の範囲. (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. (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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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 16,000 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/㎡, 変動率 年間 -1.3%, 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4C<br>- 303  | 嘉麻市              |                 | 建付地             | ( )             | ほぼ長方形       | 北東8.8 m国道          |              | 準都計 (70,200)        |            |         |        |           |
| b            | 嘉麻4C<br>- 803  | 嘉麻市              |                 | 建付地             | ( )             | ほぼ長方形       | 南8.5 m県道           |              | 準都計 (70,200)        |            |         |        |           |
| c            | 嘉麻4C<br>- 1002 | 嘉麻市              |                 | 更地              | ( )             | ほぼ長方形       | 北12 m県道            |              | (都) (70,200)        |            |         |        |           |
| d            | 嘉麻4C<br>- 606  | 嘉麻市              |                 | 更地              | ( )             | ほぼ整形        | 北東8 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            | ( )<br>5,191   | 100<br>[ 50.0 ]  | [ 98.9 ]<br>100 | 100<br>[100.0 ] | 100<br>[ 85.0 ] | 12,080      | 100<br>[ 76.4 ]    | 15,812       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0 | 15,800     |         |        |           |
| b            | ( )<br>6,883   | 100<br>[100.0 ]  | [ 99.6 ]<br>100 | 100<br>[ 50.0 ] | 100<br>[100.0 ] | 13,711      | 100<br>[ 86.6 ]    | 15,833       | 環境 0.0              | 15,800     |         |        |           |
| c            | ( )<br>10,258  | 100<br>[100.0 ]  | [100.0 ]<br>100 | 100<br>[ / ]    | 100<br>[100.0 ] | 10,258      | 100<br>[ 65.1 ]    | 15,757       | 画地 0.0              | 15,800     |         |        |           |
| d            | ( )<br>14,521  | 100<br>[100.0 ]  | [ 99.1 ]<br>100 | 100<br>[ / ]    | 100<br>[100.0 ] | 14,390      | 100<br>[ 91.0 ]    | 15,813       | 行政 0.0<br>その他 0.0   | 15,800     |         |        |           |
| e            | ( )            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]      |             | 100<br>[ ]         |              | [100.0]<br>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            | その他            | % / 月<br>-0.11   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0       | 環境 0.0          | 街路 -3.0     | 交通・接近 0.0          | 環境 -1.5      | 画地 -15.0            | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 -20.0 |
| b            | 正常             | % / 月<br>-0.06   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0       | 環境 0.0          | 街路 0.0      | 交通・接近 +5.0         | 環境 -17.5     | 画地 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0   |
| c            | 正常             | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0       | 環境 0.0          | 街路 +5.0     | 交通・接近 +2.0         | 環境 -24.0     | 画地 0.0              | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 -20.0 |
| d            | 正常             | % / 月<br>-0.10   | 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 -9.0      | 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： 15,800 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  | 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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