

# 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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 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 8 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡岡垣町吉木東1丁目1129番8「吉木東1-34-12」				地積(㎡)	211	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) 1低専(40,60)					
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南5m町道	水道、下水	海老津2.7 km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 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 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m町道	交通施設	海老津駅 北西方2.7 km	法令(都) 1低専(40,60) 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	21,600 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、やや郊外部の既存住宅地域を中心として、町内全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、土地で600~700万円、新築戸建住宅で2,500万円程度である。岡垣町内では、駅に近い住宅地や新興の住宅団地等で地価が上昇し始めたが、当該地域は、土地需要に力強さは見られず、概ね安定的な推移が見込まれる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とするやや郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、類似の既存住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他				
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	街路交通環境画地行政その他				
(9)指か定ら基の準地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	遠賀(県) - 3	[100.8]	100	100	[100.0]	21,500		行政	0.0	0.0	0.0	-1.0
	前年指定基準地の価格	25,300 円/㎡	100	[100.0]	[118.4]			100	その他	0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動状況要因	要因	岡垣町の住宅地は、市街地や一部の住宅団地等で建売住宅などの需要が増えつつあり、販売価格も上昇傾向にある。						
	継続 新規 前年標準価格 21,600 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	0.0 %	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	岡垣4C - 768	遠賀郡岡垣町		更地	( )	不整形	北4 m町道 北西3.7 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)	
b	岡垣4K - 614	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ正方形	南東16 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	岡垣4C - 155	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	南5 m町道		(都) 1 低専 (50,80)	
d	岡垣4C - 159	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
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	( ) 22,791	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [99.0]	23,021	100 [104.9]	21,946	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,900
b	( ) 24,636	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	24,340	100 [114.7]	21,221	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,200
c	( ) 22,519	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,339	100 [106.1]	21,055	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,100
d	( ) 33,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,383	100 [141.9]	23,526	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,500
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +4.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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： 21,600 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣 ( 県 ) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	8,290,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,800 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 10 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 22 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	遠賀郡岡垣町旭台 2 丁目 5 6 0 番 5 6 9 「旭台 2 - 1 2 - 1 0」			地積 ( m <sup>2</sup> )	269	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 ) 1 低専 ( 50, 80 )  ( その他 )			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	一般住宅が建ち並び高台の区画整然とした住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	海老津 2.5 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 100 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 18 m、奥行 約 15 m、		規模	270 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 町道	交通施設	海老津駅 北西方 2.5 km 法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50, 80 ) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、熟成度の高い住宅地域となっている。周辺の土地取引は、供給過多の状況が見られ、その結果、若干地価下落傾向が見られる。								
(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	30,800 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 30 代 ~ 40 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要については、弱含みで推移しており、地価は若干下落傾向にある。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建て 2 千万円が中心となっている。									
(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区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とのバランスも取れている。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀 ( 県 ) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定標準地の価格	25,300 円 / m <sup>2</sup>	[ 100.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 83.3 ]	[ 100.0 ] 100	30,600		地 街路 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 -15.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,200 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動率	年間 -1.3 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
	一般的 要因		人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向である。住宅地の取引需要は、新興住宅地域は高く、旧来の住宅地域は弱含みで推移している。		地域 要因		当該地域は、古からの住宅団地であり、熟成度は高い。土地取引は見られるものの、取引単価は若干下落傾向が見られる。		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	岡垣4C - 161	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m町道		(都)1住居(60,200)					
b	岡垣4C - 159	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m町道		(都)1住居(60,200)					
c	岡垣4C - 754	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ正方形	南東4.5 m町道 北西7 m 二方路		(都)1低専(50,60)					
d	岡垣4C - 751	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	長方形	北西4.5 m町道		(都)1低専(50,80)					
e	岡垣4C - 160	遠賀郡岡垣町		貸家建付地	( )	袋地等	南4.4 m私道		(都)1低専(50,80)					
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	( ) 33,649	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,649	$\frac{100}{[105.0]}$	32,047	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 33,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,383	$\frac{100}{[105.0]}$	31,793		32,000 31,800				
c	( ) 30,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,354	$\frac{100}{[100.9]}$	30,083		30,100				
d	( ) 29,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,285	$\frac{100}{[ 98.0]}$	29,883		29,900				
e	( ) 27,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	29,092	$\frac{100}{[ 96.0]}$	30,304	<b>[100.0]</b> 100	30,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	-1.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		1 低専の自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	5,310,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,700 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 10 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	遠賀郡岡垣町海老津駅南 2 丁目 1 0 0 8 番 2 2 「海老津駅南 2 - 8 - 9」				地積 ( m <sup>2</sup> )	215	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 ) 1 住居 ( 60,200 )		
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	海老津 900 m	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、			規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	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	海老津駅 東方 900 m	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅に比較的近接する古くからの住宅地域である。当該地域においては、地域要因に大きな変化は見られないものの、交通利便性が比較的良好であることから、若干地価上昇傾向にあると史料する。								
(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	24,700 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町で環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、地元へ地縁を有する個人等が中心となる。当該地域及び周辺での需要は、交通利便性等の観点から優れることから、回復傾向にある。結果、地価は若干上昇傾向にあると史料する。今後は、地域経済や土地政策等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 百万円前後で、新築戸建て 2 千万円台が中心となる。								
(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古くからの住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とのバランスも取れている。								
(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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-	100	100	[ ]			準 交通	
(9) 指か定ら基の準地討	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 訳	標準 街路	地 街路
	遠賀(県) - 3	[ ]	100	100	[ ]			準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	前年指定基準地の価格	[ 100.8 ]	100	100	[ 100.0 ]	24,600	内 訳	補 画地	要 環境
	25,300 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 103.7 ]	100			正 行政	因 行政
<p>- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,600 円 / m<sup>2</sup></p> <p>- 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></p> <p>変動率 年間 +0.4 % 半年間 %</p> <p>変動状況要因の</p> <p>{ 一般的 } 人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向である。住宅地の取引需要は、新興住宅地域は高く、旧来の住宅地域は弱含みで推移している。</p> <p>{ 地域 } 当該地域は古くからの住宅地域であり、駅まで比較的近接することから、土地需要の回復傾向が見られ、地価は若干の上昇傾向にある。</p> <p>{ 個別的 } 個別的的要因に変動はない。</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	岡垣4C - 753	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m町道		(都)1住居(60,200)		
b	岡垣4C - 770	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	長方形	南東4.5m町道		(都)1低専(50,80)		
c	岡垣4C - 752	遠賀郡岡垣町				更地	( )	ほぼ正方形	北西4m町道 南西3.9m 角地		(都)1低専(60,80)		
d	岡垣4K - 614	遠賀郡岡垣町				更地	( )	ほぼ正方形	南東16m町道		(都)1住居(60,200)		
e	岡垣4C - 768	遠賀郡岡垣町				更地	( )	不整形	北4m町道 北西3.7m 角地		(都)1低専(50,60)		
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	( ) 28,317	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,402	100 [110.9]	25,610	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	25,600		
b	( ) 28,187	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,243	100 [111.6]	25,307	環境 画地	0.0 0.0	25,300		
c	( ) 27,755	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	27,563	100 [111.6]	24,698	行政	0.0	24,700		
d	( ) 24,636	100 [100.0]	[ 98.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	24,340	100 [107.0]	22,748	その他	0.0	22,700		
e	( ) 22,791	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 99.0]	23,021	100 [ 91.2]	25,242	[100.0] 100	0.0 100	25,200		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +12.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +15.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +15.0
d	正常	% / 月 -0.11	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +5.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,700円/㎡〕					



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	7,520,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,000 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 10 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡岡垣町海老津 3 丁目 1 4 4 5 番 9 2 「海老津 3 - 1 3 - 1 6」			地積 ( m <sup>2</sup> )	235	法令上の規制等	( 都 ) 1 低専 ( 50, 80 )  ( その他 )
	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		
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	海老津 1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 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 15 m、規模			230 m <sup>2</sup> 程度、形状			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 町道	交通施設	海老津駅 南西方 1.6 km	法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50, 80 ) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、比較的新しい住宅団地となっている。当該地域の地域要因に大きな変化は見られないものの、周辺地域の動向等から若干地価が上昇傾向下にあるものと思料する。						
(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	32,000 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅団地内等と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 3 0 代 ~ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。当該地域の地価は、周辺の取引状況から若干の上昇傾向下にあると思料する。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建てで 2 千万円が中心となっている。							
(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比較的新しい区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とのバランスも取れている。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	遠賀(県) - 3							
	前年指定基準地の価格 25,300 円 / m <sup>2</sup>	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 79.7 ]	[100.0] 100	32,000		
(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 31,800 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +0.6 % 半年間 %			価格形成要因	( 一般的 ) 要因 ( 地域 ) 要因 ( 個別的 ) 要因	人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向である。住宅地の取引需要は、新興住宅地域は高く、旧来の住宅地域は弱含みで推移している。 比較的新しい住宅団地に位置する。当該地域の地域要因に大きな変化は見られないものの、周辺地価動向から若干地価上昇傾向にある。 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	岡垣4C - 755	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ長方形	南西6m町道		(都)1住居(60,200)					
b	岡垣4K - 114	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ整形	南西6m町道		(都)近商(90,200)					
c	岡垣4C - 756	遠賀郡岡垣町		更地	( )	袋地等	南西6m町道		(都)1住居(60,200)					
d	岡垣4C - 757	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ整形	北西4m町道 南西4.8m 角地		(都)1低専(50,60)					
e	岡垣4C - 158	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ整形	北西6m町道		(都)1低専(40,60)					
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	( ) 37,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,184	$\frac{100}{[118.5]}$	32,223	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	32,200			
b	( ) 37,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,683	$\frac{100}{[118.5]}$	31,800			31,800			
c	( ) 31,789	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	37,548	$\frac{100}{[118.5]}$	31,686			31,700			
d	( ) 47,038	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,651	$\frac{100}{[108.9]}$	32,737			32,700			
e	( ) 33,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,914	$\frac{100}{[105.0]}$	32,299		<b>[100.0]</b> 100	32,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+15.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+15.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+15.0
d	買込み	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		1 低専の自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 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	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美
鑑定評価額	7,410,000 円		1㎡当たりの価格	22,600 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 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 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	遠賀郡岡垣町山田峠1丁目1番64「山田峠1-7-9」				地積(㎡)	328	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) 1低専(40,60)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	南4m町道	水道、下水	海老津2.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 70m、南 50m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m町道	交通施設	海老津駅 北東方2.3km	法令(都) 1低専(40,60) 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	22,600 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか30代~40代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。周辺では、大規模開発等が行われるなど熟成度が高まりつつあり、結果、地価上昇傾向にある。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で1千万円前後、新築の戸建で2千万台が中心となっている。							
(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比較的区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とのバランスも取れている。							
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	遠賀(県) - 3	[100.8]	100	100	[100.0]	22,600		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,700 円/㎡		価格変動状況要因の	人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向である。住宅地の取引需要は、新興住宅地域は高く、旧来の住宅地域は弱含みで推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			周辺では、新興住宅団地も見られ、活性化している。当該地域においても、その影響を受け、地価上昇傾向にあると思考する。				
変動率 年間 +4.1 % 半年間 %		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	岡垣4C - 767	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ台形	南10m町道 東4.2m 角地		(都)1低専 (50,60)		
b	岡垣4C - 768	遠賀郡岡垣町		更地	( )	不整形	北4m町道 北西3.7m 角地		(都)1低専 (50,60)		
c	岡垣4C - 155	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	南5m町道		(都)1低専 (50,80)		
d	岡垣4K - 612	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西4m町道		(都)1低専 (40,60)		
e	岡垣4C - 773	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	南9m町道		(都)1住居 (60,200)		
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	( ) 25,123	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	24,630	100 [104.0]	23,683	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,700	
b	( ) 22,791	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 99.0]	23,021	100 [ 97.0]	23,733	環境 0.0	23,700	
c	( ) 22,519	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,339	100 [101.0]	22,118	画地 0.0	22,100	
d	( ) 20,921	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,005	100 [ 94.9]	22,134	行政 0.0	22,100	
e	( ) 20,400	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,298	100 [ 90.6]	22,404	その他 0.0 [100.0] 100	22,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	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 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	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 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,600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				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	1 低専の自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣（県） - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	10,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,800 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 8 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 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村 6 0 1 番 2				地積 (m <sup>2</sup> )	644	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)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅も多く見られる農家住宅地域	西 5 m 町道	水道、下水	海老津 3.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 27 m、		規模	600 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 町道	交通施設	海老津駅 北東方 3.7 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の農家住宅地域で、変化に乏しく、現状程度で推移すると予測する。ただし、住宅地需要が弱く、地価は僅かながら下落基調を継続すると予測する。						
(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	16,800 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、郊外の既成住宅地域、農家集落地域であって、岡垣町の北部を中心として町内全域に及ぶ。主たる需要者は、農業従事者や町内の地縁者等であり、圏外からの参入はほとんどない。岡垣町内では、駅に近い住宅地や新興の住宅団地等で地価が上昇し始めたが、郊外部の状況は異なり、宅地需要は依然として低迷している。取引規模によって総額のばらつきも大きく、中心的な価格帯は見出しにくい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の農家住宅を主体とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、町内の類似の農家住宅地等の取引事例を採用しており、価格牽連性が強く、規範性の高い試算価格と評価できる。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 +50.0 因 行政 其他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀（県） - 3	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 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	25,300 円 / m <sup>2</sup>	[100.8]	100	100	[100.0]	16,800	0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +50.0 因 行政 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動率	年間 -1.2 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	- 1 対象基準地の検討		- 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		(一般的 要因)	岡垣町の住宅地は、市街地や一部の住宅団地等で建売住宅などの需要が増えつつあり、販売価格も上昇傾向にある。		
	代表標準地 標準地		標準地番号 -		(地域 要因)	郊外の農家住宅地域であり、地縁者等、需要者は限定的となることから、地価は依然として下落基調にある。		
	公示価格		円 / m <sup>2</sup>		(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	岡垣4C - 164	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ整形	北東9 m県道 北西4.5 m 角地		(都) (80,200)				
b	岡垣4K - 616	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西4 m町道		(都) (70,200)				
c	岡垣4C - 166	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	不整形	北東8.5 m町道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域				
d	岡垣4C - 175	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	不整形	北西15 m国道 南東5.2 m 二方路		(都) (80,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 22,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,275	$\frac{100}{[126.0]}$	17,679	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,700			
b	( ) 17,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,705	$\frac{100}{[107.8]}$	16,424	画地 0.0 行政 0.0	16,400			
c	( ) 15,528	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	15,845	$\frac{100}{[98.9]}$	16,021	その他 0.0	16,000			
d	( ) 19,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	19,553	$\frac{100}{[116.6]}$	16,769	その他 0.0	16,800			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	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
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	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： 16,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	郊外の農家住宅地域であり、自用の住宅が主体で賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) 3 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 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 8日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番	遠賀郡岡垣町東山田1丁目312番1				地積(㎡)	2,225	法令上の規制等
	形状	土地の利用の現況	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) 1低専(50,80)	
	長方形 1:1.2	田	田畑等が多い既成住宅地域に隣接する地域	南東6.3m 町道	水道、下水	海老津1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 80m、北 70m		標準的使用	低層住宅地向けの宅地見込地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 50m、規模 2,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		道 6.3m町道	交通施設	海老津駅 北東方1.5km	法令 (都) 1低専(50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は見られない。ただし、町内各所で小規模な宅地開発は散見され、宅地開発圧力は一定程度認められる。素地価格は、宅地販売価格の上昇幅と造成費、建設コストの動向に留意する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地向けの宅地見込地				(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		7,800 円/㎡				
	控除法	控除後価格		7,830 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、岡垣町を中心として、遠賀郡一円に及ぶと判定した。需要者の中心は、デベロッパーや地場の不動産業者等である。岡垣町では、現在も住宅団地の分譲やミニ開発による分譲が実施されているが、売れ行きは概ね堅調である。また、開発事業者の当町内での開発意欲は高まっているが、宅地の地価上昇は僅かであり、一方、造成コスト、建築コスト等の上昇が事業収益を圧迫することから、素地価格の上昇に歯止めがかかっていると思料する。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	試算の結果、比準価格と控除法による価格が求められたため、以下に調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、控除法による価格は、市場参加者であるデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、説得力があるが、開発プラン、期間、販売スケジュール等、想定要素が多く、やや流動的と言える。したがって、本件では、比準価格を重視して、控除法を斟酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格を標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 訳 標準化補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変 化	(一般的要因) 岡垣町内では、中規模宅地開発なども行われ、造成後住宅地には、一部に高値取引も増えている。 (地域要因) 近傍での目立った開発はないが、背後住宅団地では取引が活発で、一定の開発圧力が認められる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	7,800 円/㎡						
	変動率							
	年間	0.0%						

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	取引時点	現況地目	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	岡垣4K - 107	遠賀郡岡垣町		その他		不整形	東3.5 m町道		(都)1低専 (40,60)
b	岡垣4C - 761	遠賀郡岡垣町		山林		不整形	接面道路なし		(都)1低専 (40,60)
c	水巻4C - 1053	遠賀郡水巻町		畑		台形	北西7.2 m町道		(都)1住居 (60,200)
d	水巻4C - 1060	遠賀郡水巻町		田		長方形	南3.7 m町道 北2 m 二方路		(都)1低専 (50,60)
e	-								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 6,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[56.0]}$	10,754	$\frac{100}{[140.1]}$	7,676	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,680
b	( ) 6,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,050	$\frac{100}{[77.4]}$	7,817		7,820
c	( ) 9,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,934	$\frac{100}{[132.3]}$	7,509		7,510
d	( ) 9,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,014	$\frac{100}{[114.0]}$	7,907		7,910
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 0.00	画地 -20.0	行政 0.0	その他 -30.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	宅地造成 +10.0	
b	正常	%/月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -14.0	環境 -10.0	宅地造成 0.0	
c	正常	%/月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	宅地造成 +20.0	
d	正常	%/月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	宅地造成 0.0	
e		%/月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 7,800 円/㎡〕			

(2)控除後価格算定内訳											
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 ( $\frac{+}{-}$ ) $\times np$ (円/㎡) n: 20.0月 p: 1.0%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -( $\frac{+}{-}$ ) + ( $\frac{+}{-}$ )					
33,800	( 77.0 % ) 26,026	11,500	0		2,300	1,350	10,876				
投下資本収益等控除後の価格 n: 26.0月 p: 1.0% (円/㎡)		熟成度修正 r: 5.0% m: 2.0年 (円/㎡)		個別的要因の比較			控除後価格 (円/㎡)				
$\frac{1}{1+np}$ : 0.7937	8,632	$\frac{1}{(1+r)^m}$ : 0.9070	7,829	$\frac{[100.0]}{100}$			7,830				
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	取引価格(円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格(円/㎡)
比較法	a	岡垣4C - 161	33,649	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	34,023	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,000
	b	岡垣4C - 751	29,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	33,202	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	33,200
	c	岡垣4C - 162	40,809	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[122.5]}$	34,113	$\frac{[100.0]}{100}$	34,100
	NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳			地域要因の比較の内訳				
	a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
	b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
	c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
比準価格 <b>33,800 円/㎡</b>											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号		公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)		
	岡垣(県) - 5		21,700	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	33,969	$\frac{[100.0]}{100}$	34,000		
	地域要因の比較の内訳				街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	行政 0.0	その他 0.0		
転換後・造成後の更地を想定した価格 <b>33,800 円/㎡</b>											
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			9,000 ㎡ ㎡	* 擁壁工事の概要 区域外周に約0.5mの高さのRC擁壁を設置			* 公園緑地の工事の概要 開発面積の3%(270㎡)の公園を配置する。				
* 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 0m、西 60m、南 80m、北 70m				* 道路工事の概要 幅員6mの開発道路を敷設(アスファルト舗装)			* 水道工事の概要 引込延長 278.0 m				
* 開発区域の土地の利用状況 田 100%、畑 %、森林 %、その他 %				* 排水工事の概要 雨水は有蓋U字側溝、汚水は公共下水道に接続とする			* 電気工事の概要 引込延長 m				
* 造成画地数			32 画地				* その他				
* 1画地平均面積			210 ㎡								
* 平均盛土高			0.5 m								
* 造成後の公共減歩率			23.0 %								
* 既存公共用地率			%								
* 造成後の減歩率			23.0 %								

# 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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 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 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡岡垣町鍋田 1 丁目 4 3 5 番 1 5 0 「鍋田 1 - 2 - 1 5」				地積 (㎡)	600	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) 1 住居 (60,200)	
	長方形 2:1	店舗 S 1	沿道サービス店舗、飲食店等が立地する路線商業地域	北16.5 m 町道	水道、下水	海老津1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 16.5 m、			規模 600 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 16.5 m 町道	交通 海老津駅 北東方1.9 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	店舗の出退店等の変化はあまり見られず、現状程度で推移すると予測する。周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても僅かながら地価は上昇基調と予測する。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	37,100 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、岡垣町内の商業地域を中心として、周辺市町にも及ぶ。近隣地域は、幹線沿いの路線商業地域であり、需要者は、チェーン展開の小売業者又は地場法人等が中心となる。店舗の出退店等の変化はあまり見られず、現状程度で推移すると予測するが、周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても僅かながら地価は上昇基調と予測する。なお、取引規模が多様なため、中心価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗を中心とする路線商業地域であり、収益還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料相場が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。一方、比準価格は、市場において成立した類似の取引事例に基づく実証的な試算価格と評価できる。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに代表標準地との均衡にも留意の上、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	遠賀(県) 5 - 1							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	40,700		
	50,500 円/㎡	100	[102.0]	[121.6]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,500 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	岡垣町では、商業地における目立った開発や商況の好転等は見られず、変化に乏しい。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	沿道型施設が立地する路線商業地域であり、このところ目立った出退店はないが、潜在的な店舗需要は認められる地域と思考する。		
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	遠賀4C - 52	遠賀郡遠賀町		更地	( )	不整形	北駅前広場		(都) 商業 (100,300)	
b	岡垣4C - 772	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西17 m町道 南東6 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)	
c	水巻4C - 1051	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	北東5.4 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
d	宗像4C - 162	宗像市		建付地	( )	不整形	南13 m県道		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 43,016	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [95.0]	45,642	100 [112.2]	40,679	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	40,700
b	( ) 37,205	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	36,475	100 [87.4]	41,733	環境 0.0 画地 0.0	41,700
c	( ) 31,100	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ / ]	100 [90.0]	35,212	100 [86.8]	40,567	行政 0.0 その他 0.0	40,600
d	( ) 44,244	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	46,945	100 [113.2]	41,471	その他 0.0	41,500
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,946,110	709,100	3,237,010	2,208,150	1,028,860	( 0.9739 ) 1,002,007	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	22,266,822 円 ( 37,100 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								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 1 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	600 ㎡	36.0 m x 16.0 m	前面道路：町道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建の一棟貸店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸のため

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,725	345,000	4.0		1,380,000		
~											
~											
~											
計		200.00	100.0	200.00		345,000			1,380,000		
年額支払賃料						345,000 円 x 12ヶ月 =				4,140,000 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため					
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台x 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保されているため計上しない				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,140,000 円 x 5.0 % 円 x % =				207,000 円	
以上計 + a+ - -										3,933,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,380,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				13,110 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =				0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						3,946,110 円 ( 6,577 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	岡垣4C(賃) 751	1,871 (1,871)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [109.0]	100 [100.0]	1,717	対象基準階の 月額実質賃料 1,731 円/㎡
b	遠賀4C(賃) 52	1,966 (1,966)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,744	月額支払賃料 (1,725 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	157,500 円	31,500,000 x	0.5 %
維持管理費	124,200 円	4,140,000 x	3.0 %
公租公課	土地 143,900 円	査定額	
	建物 220,500 円	31,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	709,100 円 (	1,182 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
		設備部分 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,208,150 円 ( 3,680 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,946,110 円	
総費用		709,100 円	
純収益 -		3,237,010 円	
建物等に帰属する純収益		2,208,150 円	
土地に帰属する純収益 -		1,028,860 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,002,007 円 ( 1,670 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	22,266,822 円 (	37,100 円 / m <sup>2</sup> )	