

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
小竹(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	2,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 1 7 9 5 番 1 0				地積 (m ²)	292	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 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西 5 m 町道	水道	勝野 1.7 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 110 m、南 170 m、北 150 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 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 町道	交通施設	J R 勝野駅南方 1.7 km	法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域として閑静な住環境を維持している。但し、少子高齢化等を背景に住宅地需要は依然として弱含みで推移し、当分の間、地価は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	8,600 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小竹町及びその周辺市町内に存する既存住宅地域一円である。需要者の中心は、小竹町に地縁的選好性を有する個人又は周辺市町へ通勤する個人である。小竹町内は人口流出が顕著であり、また土地取引そのものが少なく、相場より極端に安値での取引も多くみられる。よって、規模等によりかなりばらつきがあるため中心価格帯は見出しづらい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は持ち家を前提とした住宅が中心となるため投資採算性の観点から収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は適格要件を備えた事例に適正な補修正を施して求められ、現在の地域市場を実証的に表した価格となった。以上より、本件評価においては、比準価格を採用して、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を決定した。								
(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 ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化 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	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 ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		標準化 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 8,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	人口減少や高齢化率の上昇等の問題を内在し、町内の土地需要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 / m ²				(地域)	相続等を契機とした取引や既存建物の建替えが見られる程度であり転入者需要は弱含みで推移している。			
変動率		年間	-1.1 %	半年間	%	(個別的)	個別的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	小竹4C - 454	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	北西3.5m町道 北東2.5m 角地		(都) (70,200)	
b	小竹4C - 452	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西3.2m町道		(都) (70,200)	
c	宮若4C - 1359	宮若市		更地	()	袋地等	西11.2m県道 南3.6m 角地		(都) (70,200)	
d	宮若4C - 1365	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南2.4m市道		(都) (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	() 7,872	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [96.9]	8,083	100 [94.0]	8,599	街路 0.0 交通・接近 0.0	8,600
b	() 7,088	100 [80.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,807	100 [97.9]	8,996	環境 0.0	9,000
c	() 8,150	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [91.8]	8,807	100 [106.1]	8,301	画地 0.0	8,300
d	() 8,326	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	8,584	100 [99.5]	8,627	行政 0.0 その他 0.0	8,630
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 -0.07	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 -3.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	その他	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 +12.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,600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	近隣地域は戸建住宅を中心とした既成住宅地域である。地主による低層アパート等の利用も点在するが画地購入のうえで賃貸アパート等を建築するのは投資採算性の観点から非現実的であると判断し、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
小竹(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	2,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,950 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.0 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	鞍手郡小竹町大字南良津字丸山 1 9 8 9 番 8				地積 (m ²)	343	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 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西3 m 町道	水道、下水	勝野1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 150 m、南 70 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 20 m、		規模	340 m ² 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	3 m 町道	交通 施設	J R 勝野駅南西方 1.7 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域内は農家住宅や未利用地が多くみられる地域であり、当面、現況用途を維持する。街路条件にやや難があるため住宅地需要は弱含みで推移し、地価は当分の間、下落基調を維持すると予測する。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	6,950 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手郡内及びこれに隣接する市町に存する既成住宅地域一円である。需要者の中心は、小竹町に地縁の嗜好性を有する個人や農業従事者等である。圏内は相続等を契機としての取引や売り急ぎによる極端に安価な取引が多く個別の事情を含んでいるため、相場感が見出しづらい。よって、規模等により、総額にはかなりばらつきがあるため中心価格帯は把握しづらい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適格要件を備えた事例に適正な補修正を施して求められ、現下の地域市況を客観的に表した価格となった。一方、地域内は自己利用を前提とした農家住宅が中心であり、投資採算性の観点から収益還元法は非適用とした。以上より、本件評価においては、比準価格を採用し、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ鑑定評価額を決定した。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 +5.0
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		域 交通 0.0
								要 環境 +18.0
								因 行政 0.0
								その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	8,700 円 / m ²	[98.9]	100	100	[100.0]	6,940	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[123.9]	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 継続 新規 前年標準価格 7,000 円 / m ²		- 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 ²		変動状況要因	(一般的要因) 人口減少や高齢化率の上昇等の問題を内在し、町内の土地需要は弱含みで推移している。 (地域要因) 既存建物の建替え等以外に特段の変動要因はないが、街路条件にやや難があるため住宅地需要は依然として弱含みで推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 -0.7 %	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	小竹4K - 503	鞍手郡小竹町		更地	()	正方形	西9 m町道		(都) (70,200)				
b	鞍手4C - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ整形	南6 m町道 西5 m 二方路		(都) (70,200)				
c	宮若4C - 353	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	西10.5 m市道 南3.7 m 二方路		準都計 (80,200)				
d	宮若4C - 1362	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南東7.1 m市道		(都) (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	() 5,815	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,763	$\frac{100}{[84.2]}$	6,844	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,840			
b	() 7,889	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,733	$\frac{100}{[108.9]}$	7,101	画地 0.0 行政 0.0	7,100			
c	() 7,432	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,292	$\frac{100}{[105.2]}$	6,932	その他 0.0	6,930			
d	() 6,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,020	$\frac{100}{[86.6]}$	6,952	その他 0.0	6,950			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +7.0	交通・接近 -9.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	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 -12.0	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： 6,950 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		地域内は農家住宅の中に未利用地が多く介在し、家賃収入を目的とした収益物件は皆無である。価格形成過程においても類似不動産との比較や居住の快適性が重視される地域であることから、不動産の収益性に着目した収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
小竹(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	2,090,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²	
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町 2 8 3 8 番 1 1				地積 (m ²)	179	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 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 4.2 m 町道	水道	小竹 1.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 90 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 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 m ² 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	4 . 2 m 町道	交通施設	小竹駅南西方 1.3 km	法令 (都) (70,200) 規制
地域要因の将来予測		町南部の丘陵地間に古くに開発された小規模住宅地域で、周辺には町営住宅、自衛隊官舎もみられる。小竹町の住宅地市場は停滞しており、地価の下落傾向が続いている。						
(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	11,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、第一義的には小竹町の住宅地域で、続いて鞍手町及び宮若市の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、町内の一次取得者が主で、地縁選好性を有する二次取得者もある。小竹町の住宅地市場は停滞しており、近隣地域及びその周辺では中古物件を中心に取引が散見される程度で、取引件数は少なく依然として地価の下落傾向が続いている。このような状況下において、中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い既存住宅地域である。比準価格は取引低迷のなか 4 事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的価格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	小竹(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	11,700		
8,700 円 / m ²		100	[100.0]	[73.6]	100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,000 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的)	人口の減少傾向が顕著であり、依然、不動産市場は低迷が続いている。		
	- 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				(地域)	古くからの住宅地域で、格別の変動要因はないが、一般的要因を背景に地価は下落傾向が続いている。		
	代表標準地 標準地				(個別的)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		
	公示価格 円 / m ²							
変動率		年間	- 2.5 %	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	小竹4C - 452	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西3.2 m町道		(都) (70,200)		
b	小竹4C - 853	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ正方形	南西14 m県道 北西6.5 m 北東4.4 m 三方路		(都) (80,200)		
c	小竹4C - 856	鞍手郡小竹町		建付地	()	不整形	北8 m町道		(都) (70,200)		
d	小竹4C D K - 451	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ整形	北西9.8 m県道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,088	100 [80.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,807	100 [81.6]	10,793	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,800	
b	() 11,328	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	10,998	100 [108.1]	10,174	環境 0.0	10,200	
c	() 10,277	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [95.0]	100 [83.3]	12,870	100 [98.7]	13,040	画地 0.0	13,000	
d	() 10,580	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,506	100 [90.6]	11,596	行政 0.0 その他 0.0	11,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 -13.0	画地 -16.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 -17.0	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： 11,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				適切な造成事例がなく、適用困難							
(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		自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
小竹(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	1,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字新多字砂田 3 6 4 番 6				地積 (m ²)	204	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	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	北西6.2 m 県道	水道	小竹2.2 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 150 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 12 m、		規模	200 m ² 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	6.2 m 県道	交通施設	J R小竹駅西方2.2 km 法令 (都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	県道背後に広がる既成住宅地域であり、小学校にもほど近く閑静な住環境を維持している。但し、転入者需要は弱く、当分の間、地価は下落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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	7,800 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、小竹町及び周辺市町内に存する既成住宅地域一円である。主たる需要者は、小竹町に地縁の選好性を有する個人又は農業従事者である。小竹町内は人口流出が顕著であることから土地取引そのものが少なく、また、その取引についても売り急ぎや相続等による特殊な事情を含んでおり、さらには規模等によってもかなりばらつきがあるため中心価格帯の相場感を把握するのは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自己利用を前提とした住宅が中心となるため投資採算性の観点から収益還元法は適用しなかった。一方、標準価格は適格要件を備えた事例に適正な補修正を施して求められ、現下の地域内の不動産市場を客観的に表した価格となった。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり標準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 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		[]	100	100	[]				
	円 / m ²		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 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	
	前年指定基準地の価格		[98.9]	100	100	[100.0]	7,750			
	8,700 円 / m ²		100	[100.0]	[111.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,900 円 / m ²		- 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 ²	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	一般的 要因		人口減少や高齢化率の上昇等の問題を内在し、町内の土地需要は弱含みで推移している。		地域 要因		地域内に特段の変動要因はなく、小学校にほど近いが、少子高齢化の影響を受け需要は弱含みで推移している。		個別 的要因	
	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	小竹4C - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	台形	南西4.8 m町道 北1.7 m 二方路		(都) (80,200)				
b	鞍手4C - 551	鞍手郡鞍手町		建付地	()	長方形	南西4.5 m町道		(都) 2低専 (60,100)				
c	鞍手4C - 556	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ長方形	南西3 m町道		(都) 1住居 (60,160)				
d	宮若4C - 1351	宮若市		更地	()	ほぼ整形	西4.2 m市道		(都) (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	() 2,701	$\frac{100}{[60.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	6,659	$\frac{100}{[87.1]}$	7,645	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,650			
b	() 6,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,136	$\frac{100}{[120.5]}$	7,582	画地 0.0 行政 0.0	7,580			
c	() 7,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	8,038	$\frac{100}{[102.5]}$	7,842	その他 0.0	7,840			
d	() 8,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,916	$\frac{100}{[111.7]}$	7,982	その他 0.0	7,980			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	売急ぎ	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	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 +23.0	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 +0.04	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 +9.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	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： 7,800 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		地域内は自己利用を前提とした戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、居住の快適性や類似不動産との比較により価格が形成される。よって、収益性に着目した収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
小竹(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	4,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	鞍手郡小竹町大字新多字十二割 1 5 1 1 番 7 外				地積 (m ²)	373	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 1.5 : 1	店舗 S 1	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する既成商業地域	北14 m 県道、東側道	水道	小竹1.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 16 m、			規模 370 m ² 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	1 4 m 県道	交通施設	J R 小竹駅西方1.3 km	法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗兼住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域であり、当該県道の日中の交通量は少なく核となる店舗は見られない。地価水準は割高感があり、当分の間、地価は下落傾向を維持すると予測する。								
(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	二方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小竹町内又は周辺市町の商業地域又は混在地域である。主たる需要者は地縁的選好性を有する個人又は法人である。小竹町内の商業地は背後人口の減少から新規出店を試みる個人や事業者のマインドが弱い状況にあり、商業地需要は弱含みとなっている。市場の中心価格帯は、規模等により把握しづらいが、規模約 4 0 0 m ² で土地価格 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己利用を前提とした店舗兼住宅や戸建住宅が中心であり、賃料収入目的の店舗や住宅等の想定は非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は現実の売買に基づいて実証的かつ客観的な価格が求められており十分な説得力を有する。以上より、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(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 ²)	内 訳	標準 街路 地 街路	
	公示価格	[]	100	100	[]			準 交通 域 交通	
(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 ²)	内 訳	標準 街路 地 街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			準 交通 域 交通	
(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 12,700 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔 一般的要因 〕	人口減少や高齢化率の上昇等の問題を内在し、町内の土地需要は弱含みで推移している。			〔 地域要因 〕	〔 個別的要因 〕
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域内に新規出店等の動向はなく、特段の変動要因はない。背後人口の減少とも相まって商業地需要は弱含みで推移している。				
変動率		年間	-1.6 %	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	小竹4C - 853	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ正方形	南西14 m 県道 北西6.5 m 北東4.4 m 三方路		(都) (80,200)		
b	小竹4C - 852	鞍手郡小竹町		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南東9.8 m 国道		(都) (70,200)		
c	小竹4CDK - 451	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ整形	北西9.8 m 県道		(都) (70,200)		
d	飯塚4K - 916	飯塚市		建付地	()	台形	南東8.6 m 国道 南2.5 m 角地		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,328	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	10,998	100 [91.8]	11,980	街路 0.0 交通・接近 0.0	12,300	
b	() 14,398	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,225	100 [117.6]	12,096	環境 0.0	12,500	
c	() 10,580	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,506	100 [85.0]	12,360	画地 +3.0	12,700	
d	() 12,150	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	13,784	100 [115.6]	11,924	行政 0.0 その他 0.0	12,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 -10.0	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： 12,500 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				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	地域内は幹線道路沿いに自用の店舗兼住宅や一般住宅が建ち並ぶため、家賃収入を目的とした店舗はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟であるとし、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
小竹(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	197,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,600 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) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27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	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦1673番5				地積 (㎡)	42,777 ()	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 1:4	倉庫兼工場 S1	中規模工場、倉庫等のほかに空地の見られる工業地域	南西7.5m 町道、北西側道	水道	勝野2.4km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 450m、西 300m、南 250m、北 200m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100m、奥行 約 400m、規模		40,000㎡程度、形状		ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 7.5m町道	交通 勝野駅南方2.4km	法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	内陸型の工業地域で、交通アクセスはやや劣る。良好な利便性を有する工業地域との比較においては競争力は劣るものの、総体的な工業地需要の増加等の影響により地価はやや上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,600 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、直鞍地区や筑豊地区に存する内陸型工業地域である。需要者の中心は、建設資材、原材料及び自動車関連企業等が主である。工業団地内の場合、新規供給は地域活性化を目的として地方公共団体等が大半を行っており、古い団地では企業間売買も散見される。工業地需要は県内全域で高まっており、地価はやや上昇傾向にある。中心となる価格帯は、周辺工業地との地価バランスから標準的画地規模で2億円程度と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用物件が中心の中規模工場、倉庫等のほかに空地も見られる工業地域で、未だ成熟した賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。そこで、広範囲に収集選択せざるを得なかったが、現実の不動産市場において生じた取引事例から求め、市場性を反映した実証的價格である比準価格を重視し、周辺工業地との均衡及び工業地の総体的動向等に留意して、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	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 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 画 行 地 地 政 政 政 其 其 其 他 他 他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 画 行 地 地 政 政 政 其 其 其 他 他 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,500 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	人口の減少傾向が顕著であり、依然、不動産市場は低迷が続いているが、工業地市場は県全体として強含み動きがみられる。		
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %		(地域要因)	内陸型の工業団地で市場の動きはやや弱いものの、総体的な工業地需要の増加等の影響により地価はやや上昇傾向にある。		
					(個別的要因)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		

(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	小竹4C - 453	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	北東6.4 m町道		(都) (70,200)				
b	小竹4C - 854	鞍手郡小竹町		その他	()	ほぼ整形	南東14 m町道		(都) (70,200)				
c	福智04C - 10902	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南西6.3 m 角地		準都計 (80,200)				
d	田川04C - 11418	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 2,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[]}$ [/]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,028	$\frac{100}{[51.5]}$	3,938	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,940			
b	() 3,070 3,411	$\frac{100}{[60.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	5,685	$\frac{100}{[127.9]}$	4,445	画地 0.0 行政 0.0	4,450			
c	() 3,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	3,765	$\frac{100}{[79.2]}$	4,754	その他 0.0	4,750			
d	() 7,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[99.0]}$ [99.0]	7,849	$\frac{100}{[135.0]}$	5,814	その他 0.0	5,810			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		$\frac{100}{[]}$ []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
b	その他	% / 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 +8.0	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 +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 -20.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	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： 4,600 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			既成の工業団地で、適切な造成事例がなく、適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の工場を中心とする工業地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ