

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	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [ 令和 5 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	遠賀郡岡垣町吉木東 1 丁目 1 1 2 9 番 8 「吉木東 1 - 3 4 - 1 2」			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)  (その他)	
	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 5 m 町道	水道、下水	海老津 2.7 km		
(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	
	地域要因の将来予測	やや郊外に開発された小規模住宅地域で、変化に乏しく、今後とも現状程度で推移するものと予測する。平坦な地勢から、一定の需要は見込まれ、地価はわずかに上昇基調で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	22,000 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、やや郊外部の既成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、駅に近い住宅地の一部や新興の住宅団地等で地価が上昇しており、吉木東地内では、29 区画の住宅地開発が見られた。これらを背景として、地価は上昇基調で推移すると見込まれる。							
(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、類似の既成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標準価格を標準とし、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 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 画地 0.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 +22.0 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 画地 0.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	遠賀(県) - 3		100	100	[100.0]	21,800		
	前年指定基準地の価格 25,500 円 / ㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [120.8]	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 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 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因) 岡垣町の人口は微減であるが、世帯数は増加傾向にあり、安定的な住宅需要が見込まれる。 (地域要因) やや郊外部に存する既成の住宅地域であり、地域要因の変動はあまりない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない			
	変動率 年間 +1.9 % 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	岡垣 5 C - 765	遠賀郡岡垣町		更地	( )	袋地等	南3.6 m町道		(都) 1低専 (40,60)				
b	岡垣 5 K - 601	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西4 m町道 南西4 m 角地		(都) 1低専 (50,60)				
c	岡垣 5 C - 167	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	西3.6 m町道		(都) 1低専 (50,80)				
d	岡垣 5 C - 154	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m町道		(都) 1低専 (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	( ) 12,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	20,455	$\frac{100}{[97.0]}$	21,088	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,100			
b	( ) 21,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,767	$\frac{100}{[91.2]}$	22,771	画地 0.0 行政 0.0	22,800			
c	( ) 11,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,078	$\frac{100}{[89.0]}$	21,436	その他 0.0	21,400			
d	( ) 22,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	23,190	$\frac{100}{[104.0]}$	22,298	その他 0.0	22,300			
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 +0.16	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 0.0	画地 -36.0	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 -2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -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	正常	% / 月 +0.20	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 +3.0	画地 -3.0	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： 22,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自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	8,470,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 5 年 1 月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 )		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	一般住宅が建ち並ぶ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	( その他 )		
(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	当該地域及び周辺において、土地需要は比較的良好になってきており、その結果、地価は、上昇傾向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	比準価格	31,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、地元地縁者のほか地域外からの 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。ここ 1 年での土地需要は比較的良好であり、結果、地価は上昇傾向にある。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	戸建住宅が建ち並ぶ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、公的価格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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			標準 交通 0.0	地 交通 0.0
(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 訳	標準 交通 0.0	地 交通 0.0
	遠賀(県) - 3	[ 103.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	31,300		標準 環境 0.0	地 環境 -14.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	30,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 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、弱含みも見られる。	内 訳	標準 行政 0.0	地 行政 0.0
	- 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	-						[ 84.3 ]	100
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %			標準 行政 0.0	地 行政 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5C - 151	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	東6m町道		(都)1低専(50,80)			
b	岡垣5K - 115	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	不整形	北東15m県道 南西6m 二方路		(都)1住居(70,200)			
c	岡垣5C - 156	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	南4m私道		(都)1低専(50,80)			
d	岡垣5C - 159	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	台形	西6m町道		(都)1低専(50,80)			
e	岡垣5C - 153	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	南6.5m町道 西5m 角地		(都)1低専(60,80)			
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	( ) 36,364	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,091	100 [115.0]	32,253	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	32,300			
b	( ) 35,630	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,986	100 [119.0]	30,240	環境 画地	0.0 0.0	30,200			
c	( ) 32,653	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	33,642	100 [108.9]	30,893	行政	0.0	30,900			
d	( ) 33,241	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,374	100 [106.1]	31,455	その他	0.0	31,500			
e	( ) 32,650	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	32,779	100 [100.0]	32,779	[100.0] 100	0.0 100	32,800			
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 +0.20	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	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+5.0	環境	+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 +0.20	街路	-1.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+1.0	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	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		
e	正常	% / 月 +0.20	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	0.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	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： 31,500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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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1低専の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	5,350,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 5 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 5 年 6 月 21 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 )  ( その他 )
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	海老津 900 m	
(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 台形		
	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 東方 900 m 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域及び周辺においては、比較的利便性の高い住宅地域に存している。結果、土地需要は、一定数見られ、地価は、当分の間、若干の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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	24,900 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。土地の需要者は、地元地縁者を中心に 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。土地需要は、前年同程度で推移しており、取引価格は若干の上昇傾向にあると思料する。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、公的価格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	対象標準地の標準価格 ( 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
	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	対象標準地の標準価格 ( 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
	遠賀 ( 県 ) - 3		100	100	[ 100.0 ]	24,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定標準地の価格 25,500 円 / m <sup>2</sup>	[ 103.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 106.6 ]	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 対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	( 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>			( 地域 )	周辺での取引は前年同程度であるが、その取引価格は若干ではあるものの上昇傾向にあると思料する。		
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	( 個別的 )	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 5 C - 759	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m町道 北西4.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	岡垣 5 C - 162	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ台形	南4 m町道		( 都 ) 1 低専 (40,60)		
c	岡垣 5 C - 166	遠賀郡岡垣町		貸家建付地	( )	不整形	北西4.5 m町道		( 都 ) 1 住居 (60,180)		
d	岡垣 5 K - 622	遠賀郡岡垣町		更地	( )	長方形	北西4 m町道		( 都 ) 1 低専 (40,60)		
e	岡垣 5 C - 157	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	南5 m町道		( 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	( ) 29,952	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,746	$\frac{100}{[113.5]}$	26,208	街路 0.0 交通・接近 0.0	26,200	
b	( ) 23,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	27,006	$\frac{100}{[102.8]}$	26,270	環境 0.0	26,300	
c	( ) 23,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,722	$\frac{100}{[98.0]}$	24,206	画地 0.0	24,200	
d	( ) 23,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,665	$\frac{100}{[95.1]}$	24,884	行政 0.0	24,900	
e	( ) 21,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,441	$\frac{100}{[93.1]}$	23,030	その他 0.0 [100.0] 100	23,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +2.0	環境 -2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 -4.0	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： 24,900 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己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	7,610,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 5 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 5 年 6 月 21 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 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
	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 )	
	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	( その他 )	
(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
(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	32,400 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。土地需要は、若干回復しており、結果、地価は上昇傾向が見られる。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、公的価格とのバランスも取れている。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	遠賀(県) - 3	[ 103.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 81.6 ]	[ 100.0 ] 100	32,300		
(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 32,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一般 )	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>			( 地 域 )	当該団地の土地需要は若干活性化しているため、その取引価格も若干の上昇傾向にある。			
変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				( 個 別 )	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	岡垣5C - 151	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	東6m町道		(都)1低専(50,80)		
b	岡垣5K - 115	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	不整形	北東15m県道 南西6m 二方路		(都)1住居(70,200)		
c	岡垣5C - 156	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	南4m私道		(都)1低専(50,80)		
d	岡垣5C - 159	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	台形	西6m町道		(都)1低専(50,80)		
e	岡垣5C - 153	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	南6.5m町道 西5m 角地		(都)1低専(60,80)		
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	( ) 36,364	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,091	100 [108.9]	34,060	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	34,100		
b	( ) 35,630	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,986	100 [112.5]	31,988	環境 画地	0.0 0.0	32,000		
c	( ) 32,653	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	33,642	100 [102.9]	32,694	行政	0.0	32,700		
d	( ) 33,241	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,374	100 [103.0]	32,402	その他	0.0	32,400		
e	( ) 32,650	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	32,779	100 [97.0]	33,793	[100.0] 100	0.0 100	33,800		
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 +0.20	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 +10.0
b	正常	%/月 +0.10	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	%/月 +0.20	街路 画地	-1.0 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 +5.0
d	正常	%/月 +0.10	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 +3.0
e	正常	%/月 +0.20	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,400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1低専の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 ) - 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	7,710,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	23,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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 6 4 「山田峠 1 - 7 - 9」			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 )		
	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 4 m 町道	水道、下水	海老津 2.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 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 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 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	4 m 町道	交通施設	海老津駅 北東方 2.3 km 法令 ( 都 ) 1 低専 ( 40, 60 ) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、比較的整然とした古からの住宅団地となっている。周辺では、新興の住宅団地が存し、土地需要が活性化している。その影響を受けて、土地需要は比較的良好であり、結果、地価の上昇傾向が見られる。							
(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	23,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。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。周辺の新興団地の土地需要が良好であり、その波及効果により、当該地域においても、地価の上昇が見られる。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、公的価格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 街路 標 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	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	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 標 街路 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	25,500 円 / m <sup>2</sup>	[ 103.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 113.0 ]	[ 100.0 ] 100	23,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 -1.0 +13.0 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 22,600 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		( 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、弱含みも見られる。 ( 地域 ) 当該地域周辺での取引が活性化しており、したがって当該地域内においても土地需要はやや高く、地価の上昇傾向が見られる。 ( 個別的 ) 個別的的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.0 %	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	岡垣 5 C - 759	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m町道 北西4.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	岡垣 5 C - 162	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ台形	南4 m町道		( 都 ) 1 低専 (40,60)		
c	岡垣 5 C - 166	遠賀郡岡垣町		貸家建付地	( )	不整形	北西4.5 m町道		( 都 ) 1 住居 (60,180)		
d	岡垣 5 K - 622	遠賀郡岡垣町		更地	( )	長方形	北西4 m町道		( 都 ) 1 低専 (40,60)		
e	岡垣 5 C - 157	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	南5 m町道		( 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	( ) 29,952	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,746	$\frac{100}{[120.4]}$	24,706	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,700	
b	( ) 23,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	27,006	$\frac{100}{[108.0]}$	25,006	画地 0.0 行政 0.0	25,000	
c	( ) 23,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,722	$\frac{100}{[107.1]}$	22,149	その他 0.0	22,100	
d	( ) 23,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,665	$\frac{100}{[99.0]}$	23,904	その他 0.0	23,900	
e	( ) 21,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,441	$\frac{100}{[98.0]}$	21,879	[100.0] 100	21,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +4.0	環境 +2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 -3.0	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： 23,500 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			% / 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1低専の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	10,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 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 特にない		街 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	
(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	16,600 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、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び、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は上昇基調にあるが、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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	遠賀(県) - 3	[ 103.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	16,500	域 交通 要 環境 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 継続 新規 前年標準価格 16,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	一般的な要因	岡垣町の人口は微減であるが、世帯数は増加傾向にあり、安定的な住宅需要が見込まれる。			
	- 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>				地域要因	郊外の農家住宅地域であり、需要者は概ね地縁者に限定される。市場性、利便性が劣り、地価は依然として下落基調にある。		
変動率 年間 -1.2 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない		



(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5C - 168	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	南4 m町道 東4 m 角地		(都) (80,200) 土砂災害警戒区域			
b	岡垣5K - 609	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m町道		(都) (70,200)			
c	岡垣5C - 762	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	ほぼ整形	南東5.3 m町道		(都) (70,200)			
d	岡垣5C - 763	遠賀郡岡垣町				建付地	( )	不整形	南西8 m国道 南東2.8 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	( ) 12,668	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	12,492	100 [ 72.0 ]	17,350	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	17,400			
b	( ) 12,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,916	100 [ 78.2 ]	16,517	環境 画地	0.0 0.0	16,500			
c	( ) 13,750	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	14,175	100 [ 89.0 ]	15,927	行政	0.0	15,900			
d	( ) 10,854	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 86.7 ]	12,519	100 [ 75.4 ]	16,603	その他	0.0	16,600			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.10	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	+2.0 0.0	環境 その他	-28.0 0.0
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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-16.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.0	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 その他	-11.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -13.3	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 その他	-26.0 0.0
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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,600 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		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

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	17,600,000 円		1㎡当たりの価格	7,900 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	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 3 1 2 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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,80)  (その他)	
	長方形 1:1.2	田	田畑等が多い既存住宅地域に隣接する地域	南東6.3 m 町道	水道、下水	海老津1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 70 m		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 40 m、奥行 約 50 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		道 6.3 m 町道	交通 海老津駅 北東方1.5 km	法令 (都) 1低専 (50,80)	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に変動はない。ただし、町内全体では、小規模開発が散見され、宅地開発圧力は認められる。分譲総額は上昇基調だが、造成コスト、建設コストも上昇しているため、素地価格への影響に留意が必要。						
(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	7,900 円/㎡					
	控除法	控除後価格	7,930 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、さらには宗像市の一部に及び圏域と判定した。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いが、宅地分譲価格の上昇のみならず、造成コスト、建設コストも上昇しているため、素地価格の地価上昇幅は、比較的小さい。							
(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) 公示価格を格標準	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	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討	前年基準地 新規		価格状況 要因の変	〔一般的〕 周辺市での地価上昇傾向が顕著なことから、開発素地需要が当町に流入しているものと思料する。			
	前年標準価格	7,800 円/㎡			〔地域〕 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。			
	変動率				〔個別的〕 個別的要因に変動はない。			
	年間	+1.3 %						

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 5 C - 770	遠賀郡岡垣町		畑		不整形	北7.8 m町道		(都) (70,200)	
b	水巻 5 C - 1054	遠賀郡水巻町		田		長方形	北4.9 m町道		(都) (60,200)	
c	水巻 5 C - 664	遠賀郡水巻町		田		ほぼ長方形	南4 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
d	宗像 5 C - 764	宗像市		畑		ほぼ長方形	東18 m県道 北4.5 m 角地		1低専 (60,80)	
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	( ) 6,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	7,430	$\frac{100}{[94.3]}$	7,879	画地 0.0	7,880	
b	( ) 9,453	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,548	$\frac{100}{[121.3]}$	7,871	行政 0.0 その他 0.0	7,870	
c	( ) 9,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,148	$\frac{100}{[117.7]}$	7,772		7,770	
d	( ) 15,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,861	$\frac{100}{[187.2]}$	7,939		7,940	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.11	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -18.0	宅地造成 +20.0		
						行政 +2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.13	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	宅地造成 +10.0		
						行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.20	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	宅地造成 +10.0		
						行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.10	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +20.0	環境 +30.0	宅地造成 +20.0		
						行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成		
						行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,900 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 ( $\frac{1}{1+np}$ ) n: 20.0月 p: 1.0%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -( $\frac{1}{1+np}$ ) +( $\frac{1}{1+np}$ )					
34,600	( 77.0 %) 26,642	11,900	0	2,380	1,350	11,012					
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		$\frac{1}{(1+r)^m}$ : 0.9070		[100.0] 100			7,930				
(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5C - 764	35,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.6]}$	33,800	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,800
	b	岡垣5C - 767	37,901	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[106.6]}$	35,171	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,200
	c	岡垣5C - 753	39,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[114.0]}$	34,896	$\frac{[100.0]}{100}$	34,900
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 +0.16	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 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.19	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 +20.0			
比準価格 34,600 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討		標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)		
		岡垣(県) - 5	22,600	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 66.5]}$	35,344	$\frac{[100.0]}{100}$	35,300		
				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 34,600 円/㎡											
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			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 %								

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	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	41,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	遠賀郡岡垣町鍋田1丁目435番150 「鍋田1-2-15」				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)			
	地域要因の将来予測	飲食店舗の進出が見られたほかは、目立った店舗の出退店はなく、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	41,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	33,500 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、周辺市町にも及び、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。ここ一年で、飲食店舗の出店があったほかは、特段の変化はなく、現状程度で推移すると予測する。また、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であると判断する。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、さらに指定基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) 公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	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	遠賀(県) 5 - 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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	50,500 円/㎡	[100.4] 100	100 [102.0]	100 [121.6]	[100.0] 100	40,900		0.0 +2.0 +18.0 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 40,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動 状 形 成 要 因
	変動率	年間 +0.7 %	半年間	%	〔一般的要因〕 岡垣町では、商業地における大型開発や商況の好転等は見られず、変化に乏しい。		〔地域要因〕 沿道型店舗が立地する路線商業地域であり、一部飲食店の進出が見られた。このほか、潜在的な店舗需要は認められる地域と思考する。		〔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	遠賀 5 C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	( )	ほぼ整形	北6.5 m町道		(都)商業 (90,300)		
b	岡垣 5 C - 158	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m町道		(都)商業 (90,360)		
c	岡垣 5 C - 161	遠賀郡岡垣町		底地	( )	ほぼ台形	北西14 m県道		(都)商業 (90,400)		
d	遠賀 5 C - 954	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	西25 m県道 北8 m 角地		(都)2住居 (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	( ) 43,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,019	$\frac{100}{[103.2]}$	41,685	街路 0.0 交通・接近 0.0	41,700	
b	( ) 40,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,307	$\frac{100}{[109.5]}$	41,376	環境 0.0	41,400	
c	( ) 41,093 45,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	46,777	$\frac{100}{[114.5]}$	40,853	画地 0.0	40,900	
d	( ) 50,528	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,537	$\frac{100}{[119.6]}$	41,419	行政 0.0	41,400	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [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 -8.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +4.0	環境 +8.0	画地 -2.0	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 +3.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,934,672	739,240	3,195,432	2,308,320	887,112	( 0.9746 ) 864,579	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	20,106,488 円 ( 33,500 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	1,720	344,000	4.0	1,376,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		344,000		1,376,000
年額支払賃料					344,000 円 x 12ヶ月 = 4,128,000 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 (%) )					4,128,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 206,400 円			
以上計 + a+ - -					3,921,600 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,376,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 13,072 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( %) = 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 + + +					3,934,672 円 ( 6,558 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 5 C (賃) - 751	1,368 ( 1,365 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,709	対象基準階の 月額実質賃料 1,730 円/㎡
b	遠賀 5 K (賃) - 2	2,142 ( 2,131 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,749	月額支払賃料 ( 1,720 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		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	168,000 円	33,600,000 x	0.5 %
維持管理費	123,840 円	4,128,000 x	3.0 %
公租公課	土地 145,000 円	査定額	
	建物 235,200 円	33,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	739,240 円 (	1,232 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9746
(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	33,600,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,308,320 円 ( 3,847 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,934,672 円	
総費用		739,240 円	
純収益 -		3,195,432 円	
建物等に帰属する純収益		2,308,320 円	
土地に帰属する純収益 -		887,112 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		864,579 円 ( 1,441 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	20,106,488 円 (	33,500 円 / m <sup>2</sup> )	