

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	2,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,550 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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立ち並ぶ旧来からの住宅地域として概ね成熟した状況にある。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、地価は緩やかな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 8,550 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が中心である。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、地価はごく緩やかに下落基調が持続している。中心となる価格帯は規模等によりかなりばらつきがあるため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	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。一方、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。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) 公規価示準格価と格しをた	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 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 8,600 円 / m ²		価格形成要因の	(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あり、地価や緩やかな下落傾向で推移している。				
	- 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)	地域内に特段の変動はなく相続等を契機とした取引がある程度で、土地需要は弱含みで推移し地価は下げ止まり傾向となっている。				
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %			(個別的)	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小竹5C - 452	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	南東3.2 m町道		(都) (70,200)		
b	小竹5C - 852	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	南東2.5 m町道 無道路地		(都) (70,200)		
c	小竹5C - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	長方形	東4 m町道		(都) (70,200)		
d	飯塚5C - 202	飯塚市		建付地	()	不整形	北7 m県道 東3.5 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	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,525	$\frac{100}{[132.5]}$	8,698	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,700	
b	() 9,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9,570	$\frac{100}{[109.3]}$	8,756	画地 0.0 行政 0.0	8,760	
c	() 8,539	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,496	$\frac{100}{[102.0]}$	8,329	その他 0.0	8,330	
d	() 8,741	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[77.3]$	11,240	$\frac{100}{[133.9]}$	8,394	その他 0.0	8,390	
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 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +34.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -2.0	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 -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
d	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 +30.0	画地 -22.7	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： 8,550 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		近隣地域は旧来からの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

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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	2,370,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 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 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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1989番8				地積(㎡)	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 W2	農家住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西3m町道	水道、下水	勝野1.7km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 150m、南 70m、北 120m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 20m、		規模 340㎡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	3m町道	交通施設	JR勝野駅南西方1.7km 法令(都)(70,200)規制		
	地域要因の将来予測	地域内は街路条件にやや難があり、農家住宅や未利用地が多くみられる住宅地域である。町内の人口減少傾向等を背景に引き続き住宅地需要は弱含みで推移し、当面、地価は緩やかな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	比準価格	6,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。需要者は小竹町に地縁の選好性を有する個人や農業従事者等が中心となる。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り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	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。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、現下の地域市況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、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	地街路交通環境行政その他
	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/㎡)	内訳	標準交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	小竹(県) - 1							0.0	+5.0
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[100.0]	6,900		0.0	0.0
	8,600 円/㎡	100	[100.0]	[123.9]	100			0.0	0.0
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,950 円/㎡		価格変動形成要因	〔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あり、地価や緩やかな下落傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		地域内は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。			
	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	小竹5C - 454	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	北西5.5 m町道		(都) (70,200)		
b	宮若5C - 1354	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南西11 m市道 南東3 m 角地		(都) (70,200)		
c	宮若5C - 352	宮若市		更地	()	ほぼ台形	北東12 m市道		(都) (60,200)		
d	宮若5C - 355	宮若市		建付地	()	不整形	北10 m県道		(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	() 4,545	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [72.0]	6,300	100 [89.3]	7,055	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,060	
b	() 7,985	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	7,807	100 [111.8]	6,983	環境 0.0	6,980	
c	() 6,061	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,061	100 [90.1]	6,727	画地 0.0	6,730	
d	() 5,067	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	5,302	100 [77.7]	6,824	行政 0.0 その他 0.0	6,820	
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 -0.05	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 -15.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -5.0	環境 +7.0	画地 +3.0	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 +10.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,900 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		地域内は未利用地も多く介在する既成住宅地域であり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	2,040,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	11,400 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、続いて飯塚市北部・鞍手町・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	古くに開発された小規模住宅地域である。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價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) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	8,600 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	11,300	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	11,700 円 / m ²	価格変動状況	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。	
	- 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	-2.6 %	半年間	%	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 5 C - 452	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	南東3.2 m町道		(都) (70,200)				
b	小竹 5 C - 852	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	南東2.5 m町道 無道路地		(都) (70,200)				
c	飯塚 5 C - 202	飯塚市		建付地	()	不整形	北7 m県道 東3.5 m 二方路		(都) (80,200)				
d	飯塚 5 C - 204	飯塚市		建付地	()	長方形	南4 m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,525	$\frac{100}{[100.8]}$	11,434	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,400			
b	() 9,407	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9,570	$\frac{100}{[89.3]}$	10,717	画地 0.0 行政 0.0	10,700			
c	() 8,741	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	11,240	$\frac{100}{[105.9]}$	10,614	その他 0.0	10,600			
d	() 13,453	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,359	$\frac{100}{[98.8]}$	13,521	その他 0.0	13,500			
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 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	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 -4.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +6.0	画地 -22.7	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 -5.0	環境 +4.0	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： 11,400 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			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	1,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,750 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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 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として概ね熟成した状況にある。小学校にほど近く閑静な住環境を維持しているが、転入者需要は弱く、当分の間、地価は緩やかな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	比準価格	7,750 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。需要者は小竹町に地縁的選好性を有する個人又は農業従事者が中心となる。小竹町内は人口流出が顕著であり土地取引自体が少なく、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	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、現下の地域内の不動産市場を客観的に表した価格となった。一方、地域内は持ち家主体の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。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、上記のとおり比準価格をもって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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	小竹(県) - 1	[99.4]	100	100	[100.0]	7,700	地 街路 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	7,800 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	-			(地域)	小学校にほど近い閑静な住宅地域であるが、少子高齢化の影響を受け需要は弱含みであり、地価は緩やかな下落傾向で推移している。		
	公示価格	円 / m ²		(個別的)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	-0.6 %	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5C - 454	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	北西5.5 m町道		(都) (70,200)	
b	小竹5C - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	長方形	東4 m町道		(都) (70,200)	
c	小竹5C - 852	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	南東2.5 m町道 無道路地		(都) (70,200)	
d	宮若5C - 1354	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南西11 m市道 南東3 m 角地		(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	() 4,545	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [72.0]	6,300	100 [83.0]	7,590	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,590
b	() 8,539	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,496	100 [106.9]	7,948	環境 0.0	7,950
c	() 9,407	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	9,570	100 [123.4]	7,755	画地 0.0	7,760
d	() 7,985	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	7,807	100 [102.8]	7,594	行政 0.0 その他 0.0	7,590
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 -0.05	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -17.0		
b	正常	% / 月 -0.07	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 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	% / 月 -0.05	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
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： 7,750 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				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	地域内は持ち家主体の戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、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	4,630,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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 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る。同一路線に飲食店舗が出店したが、日中の交通量は少なく地価水準は未だ割高感があることから、当分の間、地価は緩やかな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	標準価格	12,400 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。需要者は地縁の選好性を有する個人又は法人が中心である。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く、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 4 0 0 ~ 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	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。一方、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。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 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	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 12,500 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		価格変動状況要因	(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あり、地価や緩やかな下落傾向で推移している。	
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²		(地域要因)	地域内に核となる店舗はなく、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	-0.8 %	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	小竹 5 C - 453	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	北東10.7 m国道		(都) (70,200)				
b	飯塚 5 C - 1303	飯塚市		更地	()	ほぼ台形	北東5 m市道		(都) (70,200)				
c	宮若 5 C - 1361	宮若市		建付地	()	不整形	南西7.6 m市道		準都計 (70,200)				
d	宮若 5 C - 1359	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北東10 m県道 南西7.5 m 南東3 m 三方路		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,008	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,898	$\frac{100}{[82.4]}$	12,012	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,400			
b	() 8,441	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,559	$\frac{100}{[73.5]}$	11,645	画地 +3.0 行政 0.0	12,000			
c	() 9,432	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,428	$\frac{100}{[80.0]}$	13,035	その他 0.0	13,400			
d	() 10,163	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,650	$\frac{100}{[83.0]}$	11,627	その他 0.0	12,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -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 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +1.0	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
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -14.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -4.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,400 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			% / 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ため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	214,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,000 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)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	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	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.5m町道	交通施設	勝野駅南方2.4km 法令(都)(70,200)規制	
(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	5,000 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、直轄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急速に高まっており、地価は上昇傾向にある。取引の目安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価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			地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域交通環境行政その他
(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 4,600 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	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。			
	- 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/㎡				個別的要因	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上昇傾向にある。		
変動率 年間 +8.7% 半年間 %				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。				

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5K - 907	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	南4 m町道		(都) 1住居 (60,160)		
b	福智05C - 10801	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南15 m県道		準都計 (70,200)		
c	飯塚5C - 21	飯塚市		建付地	()	台形	北西10.5 m市道		(都) 工専 (60,200)		
d	桂川5C - 302	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ台形	東12 m町道		(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	() 7,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,626	100 [136.6]	5,583	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,580	
b	() 5,716	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,739	100 [128.4]	4,470	環境 0.0 画地 0.0	4,470	
c	() 6,059	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,465	100 [133.2]	4,854	行政 0.0	4,850	
d	() 5,999	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [96.0]	6,705	100 [124.3]	5,394	その他 0.0	5,390	
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 -10.0	交通・接近 +15.0	環境 +32.0	画地 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 +7.0	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 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -4.0	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： 5,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の工業団地で、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