

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	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	5,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,900 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 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 5 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	田川郡糸田町川宮字佛ノ膝 1 8 6 1 番 8				地積 (m ²)	401	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東8.5 m 町道	水道	糸田800 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 130 m、北 200 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程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	8.5 m町道	交通施設	糸田駅北方800 m	法令 準都計 (70,200) 規制
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状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	13,900 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	同一需給圏は区画整然とした戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有する一次取得者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、有効需要が乏しく、地価は軟調に推移している。大規模な宅地開発は見られないものの、最近では、2 区画程度のミニ開発が散見され、建売住宅として新規に供給されている。中心となる価格帯は土地のみで 5 百万円前後である。							
(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、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、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 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
	標準地番号	-	[]	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
	田川(県) - 2	[100.7]	100	100	[100.0]	13,800		
(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	13,900 円 / m ²	価格変動形成要因	変動状況	要因	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	-				
(10) 対年象標の基準地格の等前か	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	糸田町の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。 最寄り駅まで徒歩圏内の比較的区画整然とした住宅地域であることから、地縁を有する一次取得者への需要が見込まれる。 個別的要因に格別の変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸田05C - 11105	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	東7 m町道 北5 m 角地		準都計 (80,200)		
b	田川05C - 11430	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (70,200)		
c	田川05C - 11417	田川市		建付地	()	袋地等	南6 m市道		(都) (70,200)		
d	香春05C - 10305	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m町道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,811	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	15,203	100 [109.1]	13,935	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,900	
b	() 13,151	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,177	100 [96.8]	13,613	環境 0.0	13,600	
c	() 9,464	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	13,574	100 [93.1]	14,580	画地 0.0	14,600	
d	() 13,000	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,974	100 [97.0]	13,375	行政 0.0 その他 0.0	13,400	
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 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 +4.0	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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 0.0	画地 -30.0	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 -1.0	環境 0.0	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： 13,900 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 戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、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	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田（県） - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	3,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,200 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 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 5 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	田川郡糸田町字石丸 3 0 6 5 番			地積 (m ²)	302	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 5 m 町道	水道	糸田 900 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 110 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 16 m、奥行 約 18 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 糸田駅北西方 900 m	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状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	11,200 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	同一需給圏は糸田町内の既存住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有する一次取得者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、有効需要が乏しく、地価は軟調に推移している。大規模な宅地開発は見られないものの、最近では、2 区画程度のミニ開発が散見され、建売住宅として新規に供給されている。中心となる価格帯は土地のみで 3 百万円前後である。							
(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、戸建住宅を中心に空地も介在する既存住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	田川（県） - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	13,900 円 / m ²	[100.7]	100	100	[100.0]	11,100	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 11,300 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) 糸田町の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。 (地域要因) 最寄り駅まで徒歩圏内の既存住宅地域であるが、有効需要の減退から取引は低調である。 (個別的要因) 個別的要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間 -0.9 %	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	糸田05C - 11104	田川郡糸田町		底地	()	ほぼ長方形	北東7 m町道 南11.5 m 角地		準都計 (80,200)		
b	川崎05C - 10904	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南西4 m町道		(都) (70,200)		
c	川崎05C - 10903	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
d	添田05C - 10603	田川郡添田町		更地	()	不整形	北西5 m未舗装私道		(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	() 13,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,346	$\frac{100}{[118.7]}$	11,243	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	11,200	
b	() 8,972	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	11,077	$\frac{100}{[98.0]}$	11,303	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	11,300	
c	() 8,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	10,541	$\frac{100}{[101.0]}$	10,437	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	10,400	
d	() 10,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,872	$\frac{100}{[99.0]}$	10,982	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	11,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -19.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -17.6	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 -1.0	環境 0.0	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： 11,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、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

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	糸田05C - 11103	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	北東5.5 m町道 南西11 m 二方路		準都計 (80,200)		
b	添田05C - 10699	田川郡添田町		建付地	()	不整形	北東4 m町道		(都) (70,200)		
c	香春05C - 10303	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m県道 西2.5 m 北3 m 三方路		準都計 (80,200)		
d	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	()	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,765	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,765	100 [91.1]	9,621	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,620	
b	() 7,373	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	8,094	100 [84.2]	9,613	環境 0.0 画地 0.0	9,610	
c	() 8,470	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,207	100 [90.9]	9,029	行政 0.0	9,030	
d	() 10,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,896	100 [101.0]	10,788	その他 0.0	10,800	
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 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 -18.0	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 -1.0	交通・接近 -15.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 +2.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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 +1.0	環境 0.0	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： 9,600 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 戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、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	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田 (県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	6,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,700 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 11 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 7 月 5 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	田川郡糸田町字岩ヶ迫 1 8 6 9 番 2			地積 (m ²)	607	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び、県道沿いの住宅地域	東 7 m 県道	水道	糸田 1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 230 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 20 m、		規模	400 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m 県道	交通 糸田駅南西方 1.2 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状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	10,700 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	同一需給圏は糸田町内の既成住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有する一次取得者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、有効需要が乏しく、地価は軟調に推移している。大規模な宅地開発は見られないものの、最近では、2 区画程度のミニ開発が散見され、建売住宅として新規に供給されている。中心となる価格帯は土地のみで 5 ~ 6 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心に空地も介在する既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	田川 (県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	13,900 円 / m ²	[100.7]	100	100	[100.0]	10,600	0.0 地 街路 -3.0
			100	[100.0]	[132.4]	100		0.0 域 交通 +5.0
								0.0 要 環境 +30.0
								0.0 因 行政 0.0
								0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,800 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) 糸田町の人口は減少しており、高齢化率は福岡県全体よりも高い状況にある。 (地域) 戸建住宅のほか未利用地も多く残る既成住宅地域であり、有効需要の減退から取引は低調である。 (個別的) 個別的要因に格別の変動はない。
	変動率	年間 -0.9 %	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	糸田05C - 11102	田川郡糸田町		更地	()	不整形	南8 m町道		準都計 (70,200)				
b	添田05C - 10604	田川郡添田町		建付地	()	不整形	西7 m県道		(都) (70,200)				
c	川崎05C - 10905	田川郡川崎町		更地	()	不整形	北西5 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)				
d	福智05C - 11011	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東7.4 m県道 北西5.2 m 二方路		準都計 (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 3,253	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.0]}$	5,786	$\frac{100}{[67.6]}$	8,559	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	8,560			
b	() 8,795	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,549	$\frac{100}{[110.0]}$	10,499		10,500			
c	() 9,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.4]}$	10,807	$\frac{100}{[103.9]}$	10,401		10,400			
d	() 10,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	11,710	$\frac{100}{[104.5]}$	11,206		11,200			
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 -0.04	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 -35.0	画地 -44.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -16.6	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,700 円/㎡〕					

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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 糸田(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 西川 浩二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,900 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes columns for location (田川郡糸田町川宮字ウド1938番8), area (220㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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	田川05C-11402	田川市		更地	()	袋地等	北東8 m県道		(都) (70,200)		
b	田川05C-11429	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		(都) 2低専 (50,100)		
c	田川05C-11423	田川市		建付地	()	袋地等	南5.5 m市道		(都) (70,200)		
d	田川05C-10807	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東5.8 m市道 西4.5 m 東4.2 m 三方路		(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	() 9,925	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [68.4]	14,510	100 [100.0]	14,510	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,500	
b	() 9,832	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [65.0]	15,172	100 [99.8]	15,202	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,200	
c	() 10,277	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	14,725	100 [101.9]	14,450	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,500	
d	() 15,271	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,271	100 [102.1]	14,957	行政 0.0 その他 0.0	15,000	
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 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 -31.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +5.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0
			画地 -35.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +12.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,900 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		自用の店舗が中心であり賃貸市場が形成されていないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	
収入の現価の総和 (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