

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 わがまち不動産研究所 |
| 嘉麻(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 中村 世明 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 1,390,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 6,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 28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 | 嘉麻市上山田字西川1683番296 | | | | 地積(㎡) | 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) | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域 | 西4m市道 | 水道 | 飯塚13km | (その他) | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 40m、西 20m、南 90m、北 60m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 4m市道 | 交通施設 | 飯塚駅 南東方13km | 法令(都)(70,200)規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 高台にある旧来からの戸建住宅団地で、今後ともこのような利用状況が続くものとする。上山田地区の人口減少、高齢化を背景に地価はやや下落傾向で推移していくものと予測する。 | | | | | | | | |
| (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 | 6,800 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 | 同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の住宅地域の範囲。主たる需要者は地縁性を有する個人取得者が中心で、圏外からの転入者は少ない。人口減少・高齢化により、土地需要は減少傾向にあり、取引価格の安定性に欠ける。市場で需要の中心となる価格帯は、規模によりやや異なるが、土地200～300㎡程度で150～300万円前後が中心と考えられる。 | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、古い戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8)公称価額と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (10)対年象標の基準価額等の前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,850 円/㎡ | | 価格変動要因 | 変動状況 | 要因 | 地域要因 | 個別的要因 | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 -0.7% | 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 | 嘉麻1CDH - 611 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 西5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| b | 嘉麻31K - 515 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 正方形 | 北東5 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| c | 嘉麻1C - 806 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南8 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| d | 嘉麻1C - 801 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 | | 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 | () 5,931 | 100 [100.0] | [98.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 6,017 | 100 [88.4] | 6,807 | 街路 交通・ 0.0 | 6,810 | |
| b | () 10,255 | 100 [100.0] | [99.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 10,163 | 100 [150.4] | 6,757 | 接近 環境 0.0 | 6,760 | |
| c | () 7,696 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 7,696 | 100 [111.3] | 6,915 | 画地 行政 0.0 | 6,920 | |
| d | () 5,311 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 5,290 | 100 [78.8] | 6,713 | その他 0.0 | 6,710 | |
| 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 -0.16 | 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 -12.5 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.09 | 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 +39.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 +5.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 0.0 | 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 0.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -25.0 | 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： 6,800 円/㎡〕 | | | | |

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

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

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 アセッツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 2,420,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6) [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|---------------------|----------------------|--|--------------------|----------------------------|---------------------|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 嘉麻市下山田字宮ノ前383番5ほか1筆 | | | | 地積 (㎡) | 237 | 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) | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域 | 南西5m 市道 | 水道 | 飯塚11km | | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 90m、西 90m、南 70m、北 80m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12m、奥行 約 20m、 | | 規模 | 240㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特記すべき事項はない。 | | 街 5m市道 | 交通 交通 J R 筑豊本線飯塚駅 南東方 11km | 法令 (都) (70,200) 規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅需要が全般的に低迷していることから、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 | 10,200 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の影響から、嘉麻市における住宅需要は低水準であり、全般的に市況は低迷した状態が続いているが、一部地域においては金融環境や住宅施策等による影響もみられる。土地は総額で500万円程度までが需要の中心と思われる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (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/㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 交通 環境 要因 行政 其他 | |
| | 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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 交通 環境 要因 行政 其他 | |
| | 嘉麻(県) - 5 | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 10,200 | | | |
| | 16,900 円/㎡ | 100 | [101.0] | [163.3] | 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 10,300 円/㎡ | | 価格変動状況 | | 〔一般的要因〕 地域経済の低迷や顕著な人口減少・少子高齢化の進行等の影響から住宅需要は全般的に低迷が続いているが、一部回復の兆しもみられる。 | | | | |
| | - 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 | | 形成要因 | | 〔地域要因〕 下山田地区の平坦な市街地に形成される幹線道路に近い既成住宅地で、旧山田市の中では比較的選好性が高く、微減傾向が続いている。 | | | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 | - | | 〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。 | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 -1.0% | 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 | 嘉麻1C - 501 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北3.5 m私道 南3 m 二方路 | | (都) (80,200) | | | | |
| b | 嘉麻1CD H - 603 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 南西6 m 角地 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| c | 嘉麻31K - 510 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 | | (都) (70,200) | | | | |
| d | 嘉麻31K - 515 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 正方形 | 北東5 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 | () 10,965 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [97.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | 10,821 | $\frac{100}{[112.0]}$ | 9,662 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 9,660 | | | |
| b | () 13,948 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 13,675 | $\frac{100}{[136.6]}$ | 10,011 | 画地 0.0 行政 0.0 | 10,000 | | | |
| c | () 13,995 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.9] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,841 | $\frac{100}{[101.0]}$ | 13,704 | その他 0.0 | 13,700 | | | |
| d | () 10,255 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,163 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,163 | その他 0.0 | 10,200 | | | |
| 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 -0.23 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +15.0 | 画地 -1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +30.0 | 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 -0.09 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.09 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +2.0 | 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： 10,200 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 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 アセツツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 1,830,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,550 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|------------------|-------------|----------------|-----------------|----------------------|------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 嘉麻市上山田字尾浦100番24 | | | | 地積(㎡) | 330 | 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) | |
| | 1:1 | 住宅W2 | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域 | 南6.2m市道、背面道 | 水道 | 下鴨生9.1km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 60m、南 40m、北 40m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 18m、奥行 約 18m、 | | | 規模 | 320㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 6.2m市道 | 交通施設 | JR後藤寺線下鴨生駅 南東方 9.1km | 法令(都)(70,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅需要が全般的に低迷していることから、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 | 二方路 +1.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 5,550 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の影響から、嘉麻市における住宅需要は低水準で、全般的に市況は低迷した状態が続いているが、一部地域では金融環境や住宅施策等による影響もみられる。取引される価格帯は規模によりまちまちであるが、土地は総額で500万円程度までが需要の中心と思われる。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価示準格価と格しをた | 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 | 標準 街路 地 |
| | 標準地番号 | - | | | | | 内訳 | 標準 街路 地 |
| (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 地 |
| | 前年指定基準地の価格 | | | | | | 内訳 | 標準 街路 地 |
| (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 | | 5,650 円/㎡ | | 価格形成要因 | 変動状況 | 要因 | 変動率 |
| | - 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 | 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 地 |
| | 標準地番号 | - | | | | | 内訳 | 標準 街路 地 |
| | 公示価格 | | | | | | 内訳 | 標準 街路 地 |
| | 変動率 | 年間 | -1.8% | 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 | 嘉麻1CDH - 605 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東3 m市道 南3 m 角地 | | (都) (80,200) | | |
| b | 嘉麻1C - 502 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北3 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| c | 嘉麻31K - 516 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東11 m国道 | | 準都計 (70,200) | | |
| d | 嘉麻1CDH - 611 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 西5 m市道 | | 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 | () 6,983 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.7] | 8,107 | 100 [125.7] | 6,449 | 街路 交通・ 0.0 | 6,510 | |
| b | () 6,948 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 7,090 | 100 [130.0] | 5,454 | 接近 環境 0.0 | 5,510 | |
| c | () 6,575 | 100 [100.0] | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 6,622 | 100 [119.0] | 5,565 | 画地 +1.0 | 5,620 | |
| d | () 5,931 | 100 [100.0] | [98.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 6,017 | 100 [111.1] | 5,416 | 行政 その他 0.0 | 5,470 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [101.0] 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 -7.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +30.0 | 画地 -14.3 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +35.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +10.0 | 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 -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 |
| 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： 5,550 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 %/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 | 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | | | |

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

| | | | | |
|-----------|-------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 アセッツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 印 |
| 鑑定評価額 | 5,820,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 11,300 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 9日 | (6) [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|-----------------|--------------------|--|---------------------|-----|------------|---------------|-------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 嘉麻市牛隈字ウツキ添1405番3 | | | 地積 (㎡) | 515 | 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) | | | | |
| | 台形 1:1.2 | 住宅 W1 | 中規模一般住宅が多い既存の住宅地域 | 北東5.8m 市道 | 水道 | 桂川8.1km | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 30m、南 30m、北 50m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 | | 500㎡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 | 5.8m市道 | 交通施設 | JR筑豊本線桂川駅 南東方 8.1km | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅地需要が一般的に低迷していることから、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 | 11,300 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の影響から、嘉麻市における住宅需要は低水準で、一般的に市況は低迷した状態が続いているが、一部地域では金融環境や住宅施策等による影響もみられる。取引される価格帯は規模によりまちまちであるが、土地は総額で500万円前後までが需要の中心と思われる。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 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 | 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 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,400 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/㎡ | 変動状況 要因 | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.9% | 半年間 | % | | | | | | |
| | | | | | (一般的要因) | 地域経済の低迷や顕著な人口減少・少子高齢化の進行等の影響から住宅需要は一般的に低迷が続いているが、一部回復の兆しもみられる。 | | | | | |
| | | | | | (地域要因) | 国道すぐ背後の既成住宅地で、周辺には小規模住宅開発等の住宅供給が見られる等、住宅需要に回復の兆しがみられる。 | | | | | |
| | | | | | (個別的要因) | 個別的要因の変動はない。 | | | | | |

| (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 | 嘉麻1CDH - 606 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 長方形 | 北西4.6 m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| b | 嘉麻1CDH - 608 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 東3.5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| c | 嘉麻1C - 602 | 嘉麻市 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 | | (都) (70,200) | | | | |
| d | 嘉麻1C - 302 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北東2.6 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 | () 12,119 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.7]$ 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,083 | $\frac{100}{[104.9]}$ | 11,519 | 街路 交通・ 0.0 | 11,500 | | | |
| b | () 11,499 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.6]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,338 | $\frac{100}{[103.5]}$ | 10,955 | 接近 環境 0.0 | 11,000 | | | |
| c | () 12,175 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,175 | $\frac{100}{[112.3]}$ | 10,841 | 画地 行政 0.0 | 10,800 | | | |
| d | () 12,500 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$ 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,500 | $\frac{100}{[106.0]}$ | 11,792 | その他 0.0 | 11,800 | | | |
| 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 -0.10 | 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 +7.0 | 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 -0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 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 |
| c | 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 +4.0 | 環境 +8.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +12.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 11,300 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) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 アセツツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,310,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 16,900 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|---------------|---------|-----------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 9 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6 月 27 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 1.2 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|-------------|-----------------|--|--|--------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 嘉麻市鴨生字中ノ坪 5 0 0 番 1 9 | | | | 地積 (m ²) | 314 | 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) | |
| | 1:1 | 住宅 W 1 | 中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 北東 5.5 m 市道 | 水道、ガス | 下鴨生 1.3 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 120 m、北 80 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 17 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位 北 5.5 m 市道 | 交通施設 | J R 後藤寺線下鴨生駅 南西方 1.3 km | 法令 (都) (70,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅地需要の回復傾向から、概ね横ばい圏内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 | 方位 +1.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 16,900 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。嘉麻市においては、地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等の影響から住宅需要は低水準であり、全般的に市況は低迷した状態が続いているが、金融環境や住宅施策等による影響から、住環境等に優れた住宅地において市況は回復傾向にある。土地は総額で 5 0 0 万円前後までが需要の中心と思われる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公称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 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 公示価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 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 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 16,900 円 / m ² | | | 価格変動状況 要因 | 〔一般的要因〕 | 地域経済の低迷や顕著な人口減少・少子高齢化の進行等の影響から住宅需要は全般的に低迷が続いているが、一部回復の兆しもみられる。 | | |
| | - 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 / m ² | | | | | 〔地域要因〕 | 鴨生地区の比較的住環境が良好な中規模既成住宅団地で、地区の中で選好性が高く、根強い住宅需要から地価は横ばい傾向となっている。 | |
| | 変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | 〔個別的要因〕 | 個別的要因の変動はない。 | | | |

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 | 嘉麻1CDH - 609 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東6 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| b | 嘉麻1CDH - 614 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西7 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| c | 嘉麻31K - 311 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 東6 m市道 南4.9 m 西4.9 m 三方路 | | (都) (80,200) | | |
| d | 嘉麻1C - 807 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 西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 | () 15,377 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 15,377 | 100 [92.7] | 16,588 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 16,800 | |
| b | () 14,454 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 14,454 | 100 [89.8] | 16,096 | 環境 0.0 | 16,300 | |
| c | () 14,955 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [90.0] | 100 [102.0] | 16,291 | 100 [95.0] | 17,148 | 画地 +1.0 | 17,300 | |
| d | () 14,898 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 16,553 | 100 [90.0] | 18,392 | 行政 0.0 その他 0.0 | 18,600 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [101.0] 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 +3.0 | 環境 -10.0 | 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 +1.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -12.0 | 画地 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 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -10.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 16,900 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 | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | | | |
| (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 | 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

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

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 福銀不動産調査株式会社 |
| 嘉麻(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 高木 俊二 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,130,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 5,300 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|----------------|----------|---------------|---------------|--------------------|
| (1)価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 5 日 | (6) [平成31年1月] | 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 元年 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 | 嘉麻市馬見字本村 7 0 9 番 1 ほか 1 筆 | | | | 地積 (m ²) | 779 | 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) |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域 | 西 9.5 m 県道 | | 桂川 13 km | | (その他) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 30 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 25 m、奥行 約 30 m、規模 | | | 750 m ² 程度、形状 | | | 長方形 |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 馬見山 (標高 9 7 8 m) の北側山裾の農家集落 | 街路 | 9 . 5 m 県道 | 交通施設 | 桂川駅 南東方 13 km | 法令 準都計 (70,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 嘉麻市の南端エリアに所在する。大規模地で納屋を有する農家住宅が多い。県道沿いだが、南方面は行き止まりで通行量は極めて少ない。土地の供給及び需要は嘉麻市内の中でも特に少なく、地価は下落傾向。 | | | | | | |
| (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 | 5,300 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 | 同一需給圏は嘉麻市のうち南部エリアを主とする。需要者は嘉麻市に地縁がある地場企業のサラリーマンや近隣居住者である。過去 5 年間の人口推移は、旧嘉穂町 8 . 1 % に対し、馬見地区は 1 4 . 9 %。嘉麻市の農家人口も H 1 7 H 2 7 で 4 1 % と激減している。自動車が多たる移動手段とはいえ、主たる通勤地 (飯塚市方面) へ遠く、嘉麻市内でも土地需要が特に弱い。需要中心価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下。 | | | | | | | |
| (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、立地条件が類似する事例を重視し、資料の信頼性が高い。一方、民間賃貸アパート等は皆無で、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は人口減少が著しい農家集落で、外部からの住み替えは極めて稀で、地元住民による隣地買い取りなどが取引の主体となる。なお、ポルダリングセンターの地価への影響は未知数である。以上より、地価が依然下落傾向にあることを踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 準 化 環 境 補 正 画 地 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 | 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 準 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 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 5,400 円 / m ² | | 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の | { 一般 的 要 因 } | 平成 3 0 年 1 0 月 より 一 部 の バ ス 路 線 (碓 井 ~ 大 分 抗 線) が 大 幅 減 便 (3 0 往 復 8 往 復) と な り 、 市 民 の 足 へ の 影 響 が 心 配 さ 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 | | | { 地 域 要 因 } | H 3 0 / 4 に 足 白 ポ ル ダ リ ン グ セ ン タ ー (K - W A L L) が 開 設 。 そ の 後 、 体 験 型 観 光 農 園 (K - F A R M) も 開 園 。 | | | |
| | 公示価格 円 / m ² | | | { 個 別 的 要 因 } | 特になし。 | | | |
| | 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 | 嘉麻31K - 516 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東11 m国道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| b | 嘉麻1CDH - 611 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 西5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| c | 嘉麻1C - 801 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| d | 嘉麻1CDH - 602 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北7 m市道 | | 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 | () 6,575 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 6,622 | $\frac{100}{[118.5]}$ | 5,588 | 街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 | 5,590 | | | |
| b | () 5,931 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 6,017 | $\frac{100}{[113.7]}$ | 5,292 | 画地 0.0 行政 0.0 | 5,290 | | | |
| c | () 5,311 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,290 | $\frac{100}{[117.4]}$ | 4,506 | その他 0.0 | 4,510 | | | |
| d | () 7,123 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 7,009 | $\frac{100}{[124.7]}$ | 5,621 | その他 0.0 | 5,620 | | | |
| 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 -0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +15.0 | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.16 | 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 +15.0 | 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 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.16 | 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 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 5,300 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) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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 | | 嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%と少ない。旧嘉穂町エリアでも約370戸もの公営住宅がある。近隣地域は自己所有の農家住宅が点在する地域。アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。 | | | | | |

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（令和元年地価調査）

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 アセツ鑑定. Values include 嘉麻(県) - 7, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 川村 勇人.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 9日, 令和元年 6月 27日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10). (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価示準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か.

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 | 嘉麻1CDH - 604 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 東3 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| b | 嘉麻1CDH - 607 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 東14 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| c | 嘉麻1CDH - 613 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 北6.5 m市道 西4.5 m 角地 | | (都) (80,200) | | |
| d | 嘉麻1CDH - 612 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 西6 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 | () 9,600 | 100 [100.0] | [98.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 9,446 | 100 [75.9] | 12,445 | 街路 交通・ 0.0 | 12,400 | |
| b | () 15,340 | 100 [100.0] | [99.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 15,233 | 100 [112.5] | 13,540 | 接近 環境 0.0 | 13,500 | |
| c | () 12,609 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.0] | 12,484 | 100 [94.5] | 13,211 | 画地 行政 0.0 | 13,200 | |
| d | () 14,360 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 14,360 | 100 [94.5] | 15,196 | その他 0.0 | 15,200 | |
| 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 -0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -7.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 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 +5.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +4.0 | 画地 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 0.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -10.0 | 画地 +1.0 | 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 +5.0 | 環境 -10.0 | 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： 13,300 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 | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | | |
| (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 | 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福銀不動産調査株式会社. Row 1: 嘉麻(県) - 8, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 高木 俊二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,360,000 円 | 1㎡当たりの価格, 15,700 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (嘉麻市下臼井字古賀ノ谷), area (214㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

| (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 | 嘉麻1CDH - 603 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 南西6 m 角地 | | 準都計 (80,200) | | | | | |
| b | 嘉麻1CDH - 607 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 東14 m市道 | | (都) (70,200) | | | | | |
| c | 嘉麻1CDH - 612 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 西6 m市道 | | (都) (70,200) | | | | | |
| d | 嘉麻1CDH - 615 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北2.5 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 | () 13,948 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 13,675 | $\frac{100}{[88.2]}$ | 15,505 | 街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 | 15,700 | | | | |
| b | () 15,340 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 15,233 | $\frac{100}{[96.1]}$ | 15,851 | 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 16,000 | | | | |
| c | () 14,360 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,360 | $\frac{100}{[95.1]}$ | 15,100 | 街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 | 15,300 | | | | |
| d | () 14,999 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,999 | $\frac{100}{[94.8]}$ | 15,822 | 街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 | 16,000 | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [101.0] 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 -3.0 | 環境 -10.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -12.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -12.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 -12.0 |
| 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 +7.0 | 環境 -12.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -5.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 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 | 街路 | 交通・接近 | 環境 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 15,700 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 | | 嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%に止まる。旧碓井町エリアでも約650戸もの公営住宅がある。近隣地域は自己所有の戸建住宅が連たんする住宅地域。賃貸アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。 | | | | | |

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（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 わがまち不動産研究所. Row 1: 嘉麻(県) - 9, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,100 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格と格しをた, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

| (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 | 嘉麻1C - 502 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北3 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| b | 嘉麻1C - 801 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| c | 嘉麻1C D H - 601 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 長方形 | 北東4 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| d | 嘉麻1C - 809 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 東8.5 m市道 北4 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 | () 6,948 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 7,090 | 100 [88.0] | 8,057 | 街路 交通・ 0.0 | 8,060 | |
| b | () 5,311 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 5,290 | 100 [65.3] | 8,101 | 接近 環境 0.0 | 8,100 | |
| c | () 6,853 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 6,798 | 100 [84.0] | 8,093 | 画地 行政 0.0 | 8,090 | |
| d | () 7,025 | 100 [100.0] | [99.7] 100 | 100 [/] | 100 [84.5] | 8,289 | 100 [102.0] | 8,126 | その他 0.0 | 8,130 | |
| 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 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -34.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 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 +2.0 | 環境 -16.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.06 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -2.0 | 画地 -11.1 | 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： 8,100 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 | | | | 既成集落地のため | | | | | | |
| (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 | 農家住宅を中心とする農家集落地域に所在し、不動産賃貸市場が成立していないため。 | | | | | | | |

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

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 福銀不動産調査株式会社 |
| 嘉麻(県) - 10 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 高木 俊二 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,950,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 13,600 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|----------------|----------|---------------|---------------|--------------------|
| (1)価格時点 | 令和 元年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 元年 7 月 5 日 | (6) [平成31年1月] | 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 元年 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 | 嘉麻市大隈町字森下 1 0 0 5 番 1 | | | 地積 (m ²) | 217 | 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) | | |
| | 不整形 1:2.5 | 住宅 B 2 | 一般住宅、寺院等が見られる古くからの住宅地域 | 北西 5.5 m 市道 | 水道 | 桂川 9.4 km | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 50 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 11 m、奥行 約 23 m、規模 | | | 250 m ² 程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 黒田二十四騎の 1 人である母里太兵衛ゆかりの麟翁寺・光円寺・福円寺が所在する。 | 街路 | 5.5 m 市道 | 交通施設 | 桂川駅 南東方 9.4 km | 法令 準都計 (70,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 古くには旧大隈町の中心市街地であるが、現在は空家・空地が多く、住宅の建て替えもほぼない。昔は地価が高かったが、人口求心性を失った中心部は、昨今では地価下落が大きいエリアとなっている。 | | | | | | | |
| (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 | 13,600 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は嘉麻市のうち旧嘉穂町、旧山田町エリアを主とする。需要者は嘉麻市に地縁があるサラリーマンや近隣居住者である。過去 5 年間の人口推移は、旧嘉穂町 8.1% に対し、中心市街地である大隈地区は 6.6%。嘉穂小学校の児童数はここ 5 年間で +1.4% と増加した (市小学校平均 8.2%)。近隣地域のような既成住宅地域への土地需要は弱く、空地は近隣寺院の駐車場になっている。需要中心価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下。 | | | | | | | | |
| (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、近隣地域に近接する複数の事例を重視し、説得力がある。賃貸アパートはほぼ無く、収益還元法は非適用とした。古くは繁栄したエリアだけに、何世代にもわたり居住してきた家が多いと思われ、外部の者は入りにくいと考えられる。また、狭い街路や開発しにくい短冊状地も多い。平成 3 0 年 1 0 月のバス減便の影響が大きい地域である。以上より、土地需要の低迷や交通インフラの低下を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地番号 | 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 補正 画地 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 | 嘉麻(県) - 5 | 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 画地 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 | 16,900 円 / m ² | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 13,500 | | |
| | | | 100 | [101.0] | [124.2] | 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 14,100 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 |
| | 変動率 | 年間 -3.5 % | 半年間 | % | (一般的 要因) | 平成 3 0 年 1 0 月より一部のバス路線 (碓井 ~ 大分抗線) が大幅減便 (3 0 往復 8 往復) となり、市民の足への影響が心配される。 | | | |
| | | | | | (地域 要因) | ここ 5 年の人口変動は嘉麻市平均で 8.6% だが、基準地の所在する旧嘉穂町は 8.1%。 | | | |
| | | | | | (個別的 要因) | 特になし。 | | | |

| (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 | 嘉麻1CDH - 608 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 東3.5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| b | 嘉麻31K - 507 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 北東8.5 m国道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| c | 嘉麻31K - 515 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 正方形 | 北東5 m市道 | | (都) (70,200) | | | | |
| d | 嘉麻1CDH - 606 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 長方形 | 北西4.6 m市道 | | 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 | () 11,499 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,338 | $\frac{100}{[83.6]}$ | 13,562 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 13,600 | | | |
| b | () 12,503 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 12,964 | $\frac{100}{[94.9]}$ | 13,661 | 画地 0.0 行政 0.0 | 13,700 | | | |
| c | () 10,255 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,163 | $\frac{100}{[79.2]}$ | 12,832 | その他 0.0 | 12,800 | | | |
| d | () 12,119 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,083 | $\frac{100}{[87.1]}$ | 13,873 | その他 0.0 | 13,900 | | | |
| 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 -0.16 | 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 -12.0 | 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 -0.14 | 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 -6.0 | 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 -0.09 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -12.0 | 画地 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： 13,600 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 | | | % / 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 | | 嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%に止まる。旧嘉穂町エリアでも約370戸もの公営住宅がある。近隣地域は旧来からの門前町で、自己所有の住宅が連たんする。賃貸アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。 | | | | | |

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（令和元年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 福銀不動産調査株式会社 |
| 嘉麻(県) - 11 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 高木 俊二 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,370,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 5日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 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 | 嘉麻市下臼井字棧敷原585番1 | | | | 地積(㎡) | 402 | 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) | |
| | 1:2 | 住宅W2 | 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域 | 北4m市道、背面道 | 水道 | 桂川5.8km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 50m、南 30m、北 50m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15m、奥行 約 25m、 | | | 規模 | 380㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 桂川駅 南東方5.8km | 法令 | 準都計(70,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 同姓の多い農家集落で、街路も未整備で、今後も現状を維持するもの予測する。土地の供給及び需要は少なく、取引があっても買主は近隣エリアの居住者に限定される。地価は下落傾向。 | | | | | | |
| (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 | 二方路 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 5,900 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 | 同一需給圏は嘉麻市のうち旧碓井町、旧稲築町エリアを主とする。需要者は嘉麻市に地縁を有するサラリーマン又は近隣居住者である。過去5年間の人口推移は、旧碓井町 6.9%に対し、下臼井地区は 5.3%。当地域は主たる通勤地(飯塚市)に近いものの、同姓が多く農家集落の色彩が極めて強く、外部からの人口流入は少ない。なお、地元住民による住宅の建て替えは見られる。需要中心価格帯は、土地のみで500万円以下。 | | | | | | | |
| (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、近隣地域と近接し、かつ更地取引である複数の事例を重視し、資料の信頼性が高い。賃貸アパートは皆無で、収益還元法は非適用とした。当地域は東西が川に挟まれたやや孤立感のある農家集落で、外部からの住み替えは極めて稀で、地元住民による隣地買い取りなどが取引の主体となる。以上より、土地需要が非常に弱いことを踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 | |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | [] | [] | | | |
| | 円/㎡ | 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 6,000 円/㎡ | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | { 一般的 要因 } | 平成30年10月より一部のバス路線(碓井~大分抗線)が大幅減便(30往復 8往復)となり、市民の足への影響が心配される。 | | | |
| | - 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/㎡ | | | { 地域 要因 } | 基準地の所在する旧碓井町の人口はここ5年で 6.9%で、合併前の市町村単位では人口減少率が最も小さいエリアである。 | | | |
| | 変動率 | 年間 -1.7% | 半年間 % | { 個別的 要因 } | 特になし。 | | | |

| (1) 標準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|------------|----------------|------------------|------------------|--------------|------------|
| 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 | 嘉麻31K-309 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東6m市道 | | | 準都計 (70,200) | |
| b | 嘉麻31K-513 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南東6.7m市道 | | | 準都計 (70,200) | |
| c | 嘉麻1CDH-601 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 長方形 | 北東4m市道 | | | 準都計 (70,200) | |
| d | 嘉麻1CDH-602 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北7m市道 | | | 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 | () 5,959 | 100 [100.0] | [98.6] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 5,876 | 100 [111.1] | 5,289 | 街路 交通・ 0.0 | 5,290 | |
| b | () 6,439 | 100 [100.0] | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 6,355 | 100 [112.2] | 5,664 | 接近 環境 0.0 | 5,660 | |
| c | () 6,853 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 6,798 | 100 [115.0] | 5,911 | 画地 行政 0.0 | 5,910 | |
| d | () 7,123 | 100 [100.0] | [98.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 7,009 | 100 [117.3] | 5,975 | その他 0.0 | 5,980 | |
| 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 -0.14 | 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 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.13 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 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 0.0 | 環境 +15.0 | 画地 0.0 | 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 +15.0 | 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 |
| 才標準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔標準価格： 5,900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 | 嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%に止まる。旧碓井町エリアでも約650戸もの公営住宅がある。近隣地域は自己所有の農家住宅が集積する地域。アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。 | | | | | | |

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

| (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 | 嘉麻1C - 802 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南8 m市道 東5 m 角地 | | (都) (80,200) | | | | |
| b | 嘉麻31K - 507 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 北東8.5 m国道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| c | 嘉麻31K - 509 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 袋地等 | 南西12 m県道 | | (都) (70,200) | | | | |
| d | - | | | | () | | | | | | | | |
| 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 | () 10,772 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$ 100 | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[99.9]}$ | 12,622 | $\frac{100}{[85.3]}$ | 14,797 | 街路 交通・ 0.0 | 14,800 | | | |
| b | () 12,503 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[98.5]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 12,964 | $\frac{100}{[82.3]}$ | 15,752 | 接近 環境 0.0 | 15,800 | | | |
| c | () 9,353 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[63.0]}$ | 14,846 | $\frac{100}{[88.6]}$ | 16,756 | 画地 行政 0.0 | 16,800 | | | |
| d | () | $\frac{100}{[]}$ | $[]$ 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | その他 0.0 | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $[]$ 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | $[100.0]$ 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 -0.06 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -13.0 | 画地 -0.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.14 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -16.0 | 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 +1.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 -18.0 | 画地 -37.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | | % / 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 |
| 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： 15,700 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | |
| (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 | | 基準地が存する地域は、自用の店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であり、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため | | | | | |

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 わがまち不動産研究所 |
| 嘉麻(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 中村 世明 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,570,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和元年 7月 10日 | (6)路線価 | [平成31年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和元年 6月 28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 | 嘉麻市大隈町字入地1050番1 | | | | 地積(㎡) | 275 | 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) | |
| | 1:3.5 | 店舗兼住宅RC2 | 店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域 | 南西8.6m 国道 | 水道 | 桂川9.6km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 70m、南 50m、北 50m | | 標準的使用 | 店舗兼住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 8m、奥行 約 31m、規模 250㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 8.6m国道 | 交通施設 | 桂川駅 南東方9.6km 法令 準都計(70,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道沿いの近隣型の商業地域で、空き店舗や住宅化も認められる。短期的には現状にて推移していくものと考えられるが、商業地の需要は弱く、地価は下落傾向にあるものと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 店舗兼住宅地 | | | | (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/㎡ | | | | | |
| | 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 | 同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の商業地域の範囲。主たる需要者は地縁性を有する地元企業や個人事業者等を中心に形成される。人口減少・高齢化による背後人口の減少や広域的な商圏を有する大規模商業施設への顧客流出により、近隣型の商業地の需要は減少しており、取引価格の安定性に欠ける状況にある。市場で需要の中心となる価格帯は、規模によりやや異なるが、土地300㎡程度で500万円程度の水準にあると捉えられる。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、旧来からの近隣型の商業地域にあり、自用の店舗等が殆どで、賃貸市場を見いだすことができず、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称価額と格しをた | 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 | [] | 100 | 100 | [] | | 標準化環境画地行政その他 | |
| | 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 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | 標準化環境画地行政その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | [] | [] | | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,900 円/㎡ | | 価格変動状況要因 | (一般的要因) | 地域経済は停滞しており、人口減少や高齢化を背景に、当市の商業地の需要は、総じて弱含みの状況にある。 | | | |
| | - 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) | 近隣型の商業地域であるが、背後人口の減少に伴い、閉店店舗や一部住宅への建替えも見られ、需要は弱含みの状況にある。 | | | |
| | 変動率 | 年間 -1.8% | 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 | 嘉麻31K-507 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 北東8.5 m国道 | | 準都計 (70,200) | |
| b | 嘉麻1C-504 | 嘉麻市 | | 底地 | () | 不整形 | 北東27 m市道 南西3.7 m 二方路 | | (都) (80,200) | |
| c | 嘉麻31K-509 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 袋地等 | 南西12 m県道 | | (都) (70,200) | |
| d | 嘉麻1C-706 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東10.5 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 | () 12,503 | 100 [100.0] | [98.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 12,964 | 100 [78.1] | 16,599 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 16,600 |
| b | () 13,628 14,345 | 100 [100.0] | [98.2] 100 | 100 [/] | 100 [96.9] | 14,537 | 100 [87.9] | 16,538 | 環境 0.0 | 16,500 |
| c | () 9,353 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [63.0] | 14,846 | 100 [90.4] | 16,423 | 画地 0.0 | 16,400 |
| d | () 3,462 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [60.0] | 100 [60.0] | 9,578 | 100 [56.8] | 16,863 | 行政 0.0 その他 0.0 | 16,900 |
| 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 -0.14 | 街路 0.0 画地 -5.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 -3.0 その他 0.0 | 環境 -19.5 | | |
| b | 正常 | % / 月 -0.23 | 街路 0.0 画地 -3.1 | 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 +5.0 その他 0.0 | 環境 -19.5 | | |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 画地 -37.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +5.0 行政 0.0 | 交通・接近 +7.0 その他 0.0 | 環境 -19.5 | | |
| d | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 画地 -40.0 | 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 -3.0 その他 -5.0 | 環境 -39.0 | | |
| 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： 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 自己使用の店舗等が中心の近隣型商業地域で、賃貸市場の成立は厳しい状況にある。経済合理性の観点から、店舗等の賃貸不動産の経営を想定することは困難な状況にある。 | | | | | | |

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