

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印
鑑定評価額	4,600,000 円		1㎡当たりの価格	14,700 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 8日	(6) [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	田川郡福智町金田1115番3ほか1筆			地積 (㎡)	313	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)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅、併用住宅等が多い住宅地域	南東3.2m 町道	水道	金田270m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 30m、北 100m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模		300㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 3.2m町道	交通 金田駅 東方270m	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	町の中心部に近く一般住宅と併用住宅が混在する地域で、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、横這い程度で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	14,700 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とし併用住宅も見られる地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、農地及び林地の取引で宅地の取引は少なく、地縁的選好性が強い。当該近隣地域は生活利便性の良い地域であり、地価水準は横這い程度で推移している。土地の取引価格は約300㎡で400万円程度と考える。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、周辺に所在する標準地等との均衡をも考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	人口の減少・高齢者人口の増加、消費動向は停滞、農林業の不振等による過疎化も進行し、不動産取引市場は下落傾向のまま推移している		
	変動率 年間 0.0% 半年間 %		価格形成要因		(地域要因)	旧来からの中小規模の一般住宅・併用住宅等が建ち並ぶものの、新規性に乏しく需要は弱含みの傾向にあるが生活利便性は良好な地域。		
			価格形成要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智01C - 10398	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m町道 西8 m 角地		準都計 (80,200)		
b	福智01C - 10399	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ正方形	東6.5 m町道		準都計 (70,200)		
c	田川01C - 11404	田川市		更地	()	不整形	西6 m市道 南6 m 東6 m 三方路		(都) (80,200)		
d	福智01C - 10301	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 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	() 17,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,739	$\frac{100}{[111.3]}$	15,040	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,000	
b	() 14,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,997	$\frac{100}{[103.0]}$	14,560	画地 0.0 行政 0.0	14,600	
c	() 9,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	11,697	$\frac{100}{[83.2]}$	14,059	その他 0.0	14,100	
d	() 10,234	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,852	$\frac{100}{[113.6]}$	14,835	その他 0.0	14,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +2.0	画地 +3.0	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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -16.8	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	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： 14,700 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、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（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	4,500 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 8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	田川郡福智町弁城1164番2				地積(㎡)	1,106	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)			
	1:1.2	住宅 W1	農家住宅が建ち並ぶ既存の農家集落地域	西4.5m町道、南側道	水道	金田3.3km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 250m、北 100m			標準的使用	農家住宅地				
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 35m、規模 1,000㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	小規模な農家集落地域	街路	4.5m町道	交通施設	金田駅 北東方3.3km	法令 準都計(70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,500 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、農地及び林地の取引で宅地の取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が強い。近隣地域の地価水準は低位であるが、下落傾向に変化はない。土地の取引価格は約1000㎡で450万円程度と考える。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、周辺に所在する標準地等との均衡をも考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他		
	標準地番号	-	100	100	[]		標準化補正行政その他			
(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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他		
	-	100	100	100	[]		標準化補正行政その他			
(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		価格変動形成要因の	変動状況	要因	人口の減少・高齢者人口の増加、消費動向は停滞、農林業の不振等による過疎化も進行し、不動産取引市場は下落傾向のまま推移している	内訳	街路交通環境補正行政その他		
	継続 新規	前年標準価格							4,550 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/㎡	
変動率		年間	-1.1 %	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	福智01C - 10303	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西3.4 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智01C - 10606	田川郡福智町		建付地	()	不整形	東3 m道路 北4 m 南2.4 m 三方路		準都計 (80,200)		
c	香春01C - 10201	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北5 m町道		準都計 (70,200)		
d	川崎01C - 11006	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ正方形	南2 m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	() 5,059	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	5,110	100 [115.9]	4,409	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,410	
b	() 3,103	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [81.2]	3,799	100 [86.5]	4,392	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,390	
c	() 3,587	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	3,587	100 [78.0]	4,599	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,600	
d	() 4,451	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,438	100 [98.4]	4,510	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,510	
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 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 -1.0	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 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 -18.8	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 +3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	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： 4,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、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	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	3,880,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(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	田川郡福智町伊方 2 4 7 7 番 1 6			地積 (m ²)	340	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 1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	南 4.5 m 町道	水道、下水	金田 3.8 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m 町道	交通 金田駅 東方 3.8 km	法令 準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	一般住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は現利用形態のまま推移するものと考えられる。地価水準を好転させる特段の要因はないが交通利便性に優位性を有し横這いから若干の上昇程度で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。近隣地域は最寄駅から距離があるが、福智町では数少ない一団の中規模住宅地域を形成し、田川直方バイパスに近接することから、直方市・北九州市方面に向かう車両利用の通勤者にとって優位性を持つと考える。地価水準は横這い程度で土地の取引価格は約 3 0 0 m ² で 3 0 0 万円程度と考える。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする戸建住宅が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、周辺に所在する標準地等との均衡をも考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]		
	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	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 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		価格形成要因	(一般的 要因)	人口の減少・高齢者人口の増加、消費動向は停滞、農林業の不振等による過疎化も進行し、不動産取引市場は下落傾向のまま推移している		
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %	(地域 要因)	最寄駅までやや距離のあるが、車両利用者には利便性がよく、住宅団地として纏りを見せている。価格形成要因に特段の変化はない。		
				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福智01C - 11101	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m町道		準都計 (70,200)				
b	川崎01C - 11001	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ正方形	南東6m町道 北西6m 角地		(都) (80,200)				
c	川崎01C - 11503	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南4m町道		(都) (70,200)				
d	川崎01C - 11505	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南4m町道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,242	$\frac{100}{[121.2]}$	11,751	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,800			
b	() 14,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,186	$\frac{100}{[127.9]}$	11,091	画地 0.0 行政 0.0	11,100			
c	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,014	$\frac{100}{[107.7]}$	11,155	その他 0.0	11,200			
d	() 11,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,939	$\frac{100}{[107.7]}$	11,085	その他 0.0	11,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	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
b	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 +11.0	環境 +13.0	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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 -2.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	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： 11,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、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, 沖永不動産鑑定所. Row 1: 福智(県) - 4, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 沖永 裕章 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,600 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/㎡, 1.1倍

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, including location, area, usage, and market characteristics.

3 試算価格算定内訳

(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	福智01C - 11102	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m町道			標準計 (70,200)	
b	福智01C - 10397	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ台形	東4m農道			標準計 (70,200)	
c	福智01C - 10302	田川郡福智町		建付地	()	不整形	北東4m町道			標準計 (70,200)	
d	糸田01C - 10999	田川郡糸田町		建付地	()	台形	西6m町道 南3.4m 北東3m 三方路			標準計 (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	() 6,384	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,320	100 [74.5]	8,483	街路 交通・ 0.0	8,480	
b	() 7,468	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,468	100 [85.6]	8,724	接近 環境 0.0	8,720	
c	() 5,263	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	5,370	100 [65.6]	8,186	画地 行政 0.0	8,190	
d	() 10,174	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [89.2]	11,303	100 [125.2]	9,028	その他 0.0	9,030	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -24.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -31.0	画地 -2.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +24.0	画地 -10.8	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： 8,600円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(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 持家を主体とした既成一般住宅地域に属し、周辺では公営住宅団地が認められるものの、アパート等の収益物件は殆どなく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 元年地価調査）

令和 元年 7 月 12 日提出
福智（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智（県） - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	3,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,300 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 1 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡福智町赤池 9 7 0 番 3 9			地積 (m ²)	248	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)		
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした閑静な住宅地域	北4.5 m 道路	水道、ガス、下水	ふれあい生力550 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 80 m、北 70 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 16 m、		規模	240 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	北 4.5 m 道路	交通施設	ふれあい生力南西方550 m 法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	熟成した住宅団地であり、特段の変動要因は見受けられない。今後とも同様の利用状態が維持されるものと予測する。需要は回復傾向にあり、地価は概ね下げ止まっている。							
(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	14,300 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	同一需給圏は福智町内及び周辺市町の住宅地域を範囲とする。需要者は福智町内又は周辺市町に地縁のある個人が中心である。需要の中心となる価格帯は土地のみで200～300万円で300万円～400万円程度である。福智町では人口流出等の影響から不動産需要は弱含みの状況が続いていたが、当地域のような区画整然とした住宅地域は他と比較してやや選好度が高く、景気回復の影響を受け需要は回復傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、更に周辺基準地の推移や周辺における住宅地の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
			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 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
			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 14,300 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			価格変動状況要因	(一般的要因)	地価下落が続いていたが景気回復の影響が認められ、住環境の良い住宅地等の需要は回復傾向にある。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(地域要因)	近隣地域においても特段の変動要因はなく、景気回復の影響も認められ、需要も回復傾向で、地価は概ね下げ止まっている。		
						(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	福智01C - 10398	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m町道 西8 m 角地			準都計 (80,200)			
b	福智01C - 10607	田川郡福智町		更地	()	長方形	北西6 m町道			準都計 (70,200)			
c	福智01C - 10399	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ正方形	東6.5 m町道			準都計 (70,200)			
d	福智01C - 11101	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 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	() 17,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	16,250	$\frac{100}{[106.9]}$	15,201	街路 交通・ 0.0	15,200			
b	() 13,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,393	$\frac{100}{[100.0]}$	13,393	接近 環境 0.0	13,400			
c	() 14,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,849	$\frac{100}{[103.0]}$	14,417	画地 行政 0.0	14,400			
d	() 14,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,963	$\frac{100}{[96.7]}$	14,440	その他 0.0	14,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 +6.1	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 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -2.0	環境 +3.0	画地 +1.0	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 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	画地 +2.0	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： 14,300 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 自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんど見られないため。						

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, 沖永不動産鑑定所. Row 1: 福智(県) - 6, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 沖永 裕章 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,900 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, [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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 田川郡福智町市場567番2ほか1筆, 形状 住宅 W2, 台形 1:1.5. (2) 近隣地域: 東 20m, 西 100m, 南 200m, 北 300m. (3) 最有効使用の判定: 農家住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 台形 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 6,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、田川都市の農家住宅地域を中心とする範囲であり、特に福智町市場地区との代替・競争関係が強い。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象地は自用の農家住宅地を主体とする地域に属し、賃貸住宅等は認められず自用目的の取引が中心となる。 (8) 公規価示準格: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 福智(県) - 4, 前年指定基準地の価格 8,600 円/㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 6,930, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準価の等前か: 対年象標の基準価の等前か, 1 対象基準地の検討, 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, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 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	福智01C - 10303	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西3.4 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智01C - 11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西7 m町道		準都計 (70,200)		
c	香春01C - 10202	田川郡香春町		更地	()	ほぼ正方形	西5.7 m町道		準都計 (70,200)		
d	糸田01C - 10501	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	西3.2 m町道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,059	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	5,110	100 [75.3]	6,786	街路 交通・ 0.0	6,790	
b	() 4,824	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	5,982	100 [85.8]	6,972	接近 環境 0.0	6,970	
c	() 7,000	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,972	100 [101.0]	6,903	画地 行政 0.0	6,900	
d	() 7,164	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	8,928	100 [123.5]	7,229	その他 0.0	7,230	
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 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -1.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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
d	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 0.0	環境 +30.0	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： 6,900 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			既成の農家住宅地域に存し、土地の再調達原価が把握できないため。								
(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		持家を主体とした既成農家住宅地域に属し、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所	
福智(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印	

鑑定評価額	6,080,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 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 1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	田川郡福智町上野638番ほか1筆			地積(㎡)	996	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 1:1.5	住宅 W1	農家住宅、一般住宅から成る郊外の中規模農家集落地域	南5m町道	水道	赤池1.9km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 110m、南 30m、北 30m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、規模 1,000㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	旧来からの農家集落地域	街路	5m町道	交通施設	赤池駅北東方1.9km			
	地域要因の将来予測	福智町中心部の北方に位置する農家集落地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後当分の間は現状の土地利用が継続するものと思料される。								
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		6,100 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、福智町の農家集落地域を中心に、周辺市町村の旧来からの住宅地域も含む。需要者は、福智町に地縁を有する者が中心であり、同一需給圏外からの転入はほとんど見られない。都市部への人口流出や高齢化等の影響により土地需要は低調な状況が続いていたが、景気回復の影響により地価は概ね下げ止まっている。不動産取引が少ないため需要の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、土地のみで500万円～800万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を重視し、更に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示標準格	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福智(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	8,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	6,010			
			100	[100.0]	[143.0]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,100 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	地価下落が続いていたが景気回復の影響が認められ、住環境の良好な住宅地等の需要は回復傾向にある。				
	- 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)	近隣地域においても特段の変動要因はなく、景気回復の影響も認められ、地価は概ね下げ止まっている。				
	変動率	年間 0.0%	半年間 %		(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	福智01C - 10303	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西3.4 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智01C - 11102	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m町道		準都計 (70,200)				
c	福智01C - 11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西7 m町道		準都計 (70,200)				
d	福智01C - 10302	田川郡福智町		建付地	()	不整形	北東4 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	() 5,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	5,110	$\frac{100}{[84.9]}$	6,019	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,020			
b	() 6,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,384	$\frac{100}{[98.0]}$	6,514	画地 0.0 行政 0.0	6,510			
c	() 4,824	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	6,030	$\frac{100}{[102.0]}$	5,912	その他 0.0	5,910			
d	() 5,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	5,370	$\frac{100}{[90.0]}$	5,967	その他 0.0	5,970			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -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 -3.0	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
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 0.0	環境 0.0	画地 -20.0	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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,100 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の農家住宅を中心とした地域で、賃貸物件はほとんど見られないため。						

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	沖永不動産鑑定所
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	5,030,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 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 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 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	田川郡福智町金田933番13ほか1筆				地積(㎡)	266	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)	
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 2	小売店舗、銀行等に一般住宅も混在する商業地域	北東7.5m 県道、南東側道	水道	金田300m		(その他) (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 50m			標準の使用	店舗兼共同住宅地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、			規模	250㎡程度、形状 ほぼ長方形			
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.5m県道	交通施設	金田駅 南東方300m	法令規制	準都計(70,200)
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	金田地区中心部に存する県道沿いの既存商業地域であるが、繁華性に欠け、背後人口の停滞・高齢化等により商圏及び商況は停滞しており、地価は今後も弱含みで推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	13,200 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、田川都市の商業地域・住商混在地域の圏域であり、特に福智町金田地区の商業地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は当町周辺に地縁関係を有する個人・中小法人等と判断される。福智町及び周辺市町では商業地への需要が弱く、不動産取引は公共取引を除いて少なく、高齢化に伴う相続等を契機とした資産処分目的の取引が見られる程度である。取引は画地規模等により一様ではなく、中心となる取引価格帯は見出し難い。								
(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、多数の取引事例から対象地と価格牽連性を有する複数事例を採用して求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格であるが、近隣地域は商業地として繁華性に欠け、自用の店舗・事業所利用が中心であり、賃貸市況は低調である。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、単価と総額との関連にも留意して、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	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	街路交通環境補正 行政その他	地域交通環境行政その他
(8)公規価示準格	公示価格	[]	100	100	[]				
(8)公規価示準格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化環境補正 行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	-	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	円/㎡	100	[]	[]	100				
(10)対年象標の基準価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 19,300 円/㎡		価格変動要因	(一般的要因)	北九州圏内では景気は緩やかな拡大基調にあるものの、当町では人口減少等による商業需要の減退傾向が続いている。				
(10)対年象標の基準価準価討地格の等前か	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	金田地区中心部の商業地域であるが、地縁的選好性により商圏は限定され、新規出店への需要は乏しく地価はやや弱含みで推移している。				
(10)対年象標の基準価準価討地格の等前か	代表標準地 標準地	標準地		(個別的要因)	個別的要因に変化はない。				
(10)対年象標の基準価準価討地格の等前か	公示価格	円/㎡							
(10)対年象標の基準価準価討地格の等前か	変動率	年間	-2.1 %	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	福智01C - 10304	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m町道			準都計 (70,200)
b	香春01C - 10702	田川郡香春町		更地	()	不整形	東11 m国道			準都計 (70,200)
c	糸田01C - 11401	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ整形	北15 m県道 西6.5 m 角地			準都計 (80,200)
d	田川01C - 11499	田川市		建付地	()	不整形	南5 m市道			(都) 商業 (80,300)
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	() 13,177	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	18,693	100 [97.0]	19,271	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,500
b	() 25,362	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [98.0]	25,673	100 [132.3]	19,405	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	19,600
c	() 13,684	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [92.7]	14,703	100 [79.1]	18,588		18,800
d	() 15,454	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [70.0]	100 [90.0]	24,162	100 [127.3]	18,980		19,200
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 -0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -24.0		
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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： 19,300 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。					
(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)
	2,974,086	559,520	2,414,566	2,260,230	154,336	(0.9746) 150,416	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,498,047 円 (13,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	80 %	200 %	200 %	266 ㎡	13.0 m × 20.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗（フロア貸し）、2階部分をファミリー向け共同住宅と想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	120.00	100.0	120.00	1,150	138,000	4.0		552,000		
							2.0		276,000		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	950	114,000	1.0		114,000		
							1.0		114,000		
~											
~											
~											
計		240.00	100.0	240.00		252,000			666,000 390,000		
年額支払賃料						252,000 円 × 12ヶ月 =				3,024,000 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等にて充当				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						3,024,000 円 × 5.0 % 円 × % =				151,200 円	
以上計 + a+ - -										2,872,800 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						666,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				6,327 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 390,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				94,959 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円	
総収益 + + +						2,974,086 円 (11,181 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	香春01C(賃) - 10701	1,320 (1,266)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,198	対象基準階の 月額実質賃料 1,203 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10599	1,402 (1,296)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	1,227	月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	164,500 円	32,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	90,720 円	3,024,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 8,200 円	査定額	
	建物 230,300 円	32,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	559,520 円 (2,103 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,900,000 円	設計監理料率 133,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,260,230 円 (8,497 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,974,086 円
総費用			559,520 円
純収益 -			2,414,566 円
建物等に帰属する純収益			2,260,230 円
土地に帰属する純収益 -			154,336 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			150,416 円 (565 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,498,047 円 (13,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	3,480,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 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 1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	田川郡福智町赤池5 2 1番4 0			地積(㎡)	235	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)				
	台形 1.2:1	店舗兼住宅 W 2	県道沿いに中規模店舗併用住宅、一般住宅が混在する近隣商業地域	北西14 m 県道、東側道	水道	赤池800 m	(その他) (80,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			240㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 北西1 4 m 県道	交通 赤池駅北西方800 m	法令 準都計(70,200)					
	地域要因の将来予測	景気回復の影響を受け、地価は概ね下げ止まっている。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	12,800 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、福智町及び周辺市町村の商業地域、住商混在地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人事業主や地元中小企業である。町外の大型商業施設に顧客の流出が見られることから商業地需要は低迷が続いていたが、福智町内において新規の店舗出店が一部見られるなど回復の傾向は認められる。不動産取引が少ないため需要の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、土地のみで200万円～400万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	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 14,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							(一般的要因) 地価下落が続いていたが景気回復の影響が認められ、商業地の需要も回復傾向にある。地価水準は概ね下げ止まっている。 (地域要因) 福智町の路線商業地域は、景気回復の影響は見受けられるものの、町外の大型商業施設に顧客を奪われ、繁華性は低い状況が続いている。 (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	福智01C - 10304	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智01C - 10301	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		準都計 (70,200)		
c	糸田01C - 11401	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ整形	北15 m県道 西6.5 m 角地		準都計 (80,200)		
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	() 13,177	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,655	$\frac{100}{[118.5]}$	15,743	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	16,100	
b	() 10,234	$\frac{100}{[60.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,818	$\frac{100}{[119.6]}$	14,062	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	14,300	
c	() 13,684	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	14,584	$\frac{100}{[105.0]}$	13,890	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	14,200	
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		
									[102.0] 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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -7.3	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
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： 15,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,655,920	510,300	2,145,620	2,012,910	132,710	(0.9746) 129,339	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,007,884 円 (12,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	100.00	S	2 F	200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	80 %	200 %	200 %	235 ㎡	16.0 m × 16.5 m	前面道路：県道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階住居（ファミリータイプ、1戸50㎡程度）の併用建物を想定した。			有効率の理由	100.0 %	1階はフローア貸し、2階は外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	100.00	100.0	100.00	1,250	125,000	4.0	500,000
							2.0	250,000
~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,000	100,000	1.0	100,000
							1.0	100,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		225,000		600,000 350,000
年額支払賃料					225,000 円 × 12ヶ月 = 2,700,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,700,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 135,000 円			
以上計 + a+ - -					2,565,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					600,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,700 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 350,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 85,220 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					2,655,920 円 (11,302 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川01C(賃) - 10599	1,402 (1,296)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,335	対象基準階の月額実質賃料 1,308 円/㎡
b	直方01C(賃) - 10999	983 (979)	$\frac{100}{[85.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,168	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	146,500 円	29,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	94,500 円	2,700,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 5,600 円	査定額	
	建物 205,100 円	29,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	29,300 円	29,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	510,300 円 (2,171 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,300,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
		設備部分 0.0921 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,012,910 円 (8,566 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,655,920 円	
総費用		510,300 円	
純収益 -		2,145,620 円	
建物等に帰属する純収益		2,012,910 円	
土地に帰属する純収益 -		132,710 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		129,339 円 (550 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,007,884 円 (12,800 円 / m ²)	

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	沖永不動産鑑定所
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	89,900,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 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 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 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	田川郡福智町赤池474番100ほか3筆				地積(㎡)	20,901	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)
	1.2:1	事務所、工場、倉庫兼作業場 S3	中規模工場が建ち並び街区整然とした内陸工業地域	北西10m町道、四方路	水道	赤池2km		(その他) (80,200)
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 350m、南 500m、北 100m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 130m、			規模	10,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	10m町道	交通施設	赤池駅 西方2km	法令準都計(70,200) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれず今後も現状程度の推移と判断されるが、工場立地の需要喚起はやや弱い。中小製造業者の事業収益改善が期待されるなか、地価は今後もやや弱含みで推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	四方路規模 +2.0 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,300 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	同一需給圏は筑豊地方及び周辺市町の内陸型工業地域の範囲であり、特に福智町内の工業地との代替・競争関係が強い。需要者は福智町に地縁を有する地元中小・中堅企業が中心と判断される。対象地は県道背後の工業団地に属するが高速道路ICとの接続は劣る。圏内需要者の工業地への投資意欲には慎重姿勢がみられ、需要はやや弱含みである。取引市場における画地規模は様ではなく売買時の個別事情が強いことから、中心となる価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は既成市街地に存するものの、工場利用を前提とした賃貸市場が顕在せず自用目的の取引が支配的のため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象地と価格牽連性を有する筑豊地方の複数事例より査定し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を妥当と判断し、周辺地域の地価動向にも留意して、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	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10)対年象標の基準価準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,350 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	一 般 的 要 因	北九州圏内では工業生産は高水準で推移するが、当町では企業の設備投資姿勢に慎重さがみられ、工業地需要は弱含みで推移している。			内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	- 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/㎡				地 域 要 因	周辺環境など特段の要因変動は認められないが、周辺地域を含む工業地への需要圧力は弱く、地価はやや弱含みで推移している。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				個 別 的 要 因		個別的要因に変化はない。		

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	福智01C - 10605	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南11 m町道 南東6 m 南西4.4 m 三方路		準都計 (80,200)				
b	直方01C - 11091	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.4 m市道 西7 m 準角地		(都) (80,200)				
c	田川01C - 10501	田川市		建付地	()	長方形	南東12 m市道 北東9 m 北西9.2 m 三方路		(都)工専 (70,200)				
d	小竹1C - 1252	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	北8.7 m町道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 6,758	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	7,132	100 [159.0]	4,486	街路 交通・ 0.0	4,490			
b	() 6,752	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	7,702	100 [164.9]	4,671	接近 環境 0.0	4,670			
c	() 4,399	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	4,390	100 [109.3]	4,016	画地 行政 0.0	4,020			
d	() 3,941	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	3,913	100 [95.2]	4,110	その他 0.0	4,110			
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 -0.12	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 +33.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
b	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 +10.0	環境 +33.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
c	正常	% / 月 -0.06	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 +15.0	画地 -0.2	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 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,300 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			造成後、期間経過により熟成した工業団地に存し、再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の中小工場等の多い工業地域であり、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福岡(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印
鑑定評価額	36,300,000 円		1㎡当たりの価格	3,500 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 1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	田川郡福智町伊方4735番6				地積(㎡)	10,384	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 1:1.5	工場	住宅地域内に開発された中小工業団地	西10m町道、三方路	水道	金田2.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 110m、西 200m、南 230m、北 200m		標準的使用	工場・倉庫用地						
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 125m		規模	10,000㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	内陸型工業地域	街路	10m町道	交通施設	金田駅北東方2.3km 法令 準都計(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	内陸型工業地域として今後も概ね現状維持で推移するものと予測されるが、福岡県内の他の工業地に比べ交通施設、消費地への接近性が劣ることから需要は弱含みで推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状	+2.0 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,500 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	同一需給圏の範囲は、福岡県筑豊地区の内陸型工業地域を範囲とする。需要者は福岡県内の市場を対象とする物流事業や工場の事業者が中心である。景気の緩やかな回復により企業が設備投資を再開する動きも見られるが、近隣地域一帯は幹線道路や高速道路への接近性が劣る上、福岡市や北九州市の市街地へのアクセスも悪いことから需要は依然弱含みの状況である。立地条件や画地規模等によって取引価格に幅があるため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を重視し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	地域交通要因行政その他
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	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 3,550 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	地方都市における企業の設備投資意欲は依然弱含みの状況が続いているが、景気回復の影響は認められ、地価は下落幅縮小傾向にある。				
	代表標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡			(地域要因)	当該近隣地域は交通施設・消費地への接近性が劣る内陸型の工業地域である。景気回復の影響は認められるが、土地需要は弱含みである。				
	変動率	年間	-1.4 %	半年間		%	(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	福智01C - 10610	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東10.6 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智01C - 10699	田川郡福智町		建付地	()	不整形	北10 m町道 北東8.7 m 南東5 m 三方路		準都計 (80,200)		
c	田川01C - 11403	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南西17 m市道		(都)工専 (60,200)		
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	() 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[]}$ [/]	$\frac{100}{[95.0]}$	5,247	$\frac{100}{[133.9]}$	3,919	街路 交通・ 0.0	3,920	
b	() 2,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.8]}$	3,710	$\frac{100}{[106.1]}$	3,497	接近 環境 0.0	3,500	
c	() 3,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,569	$\frac{100}{[107.1]}$	3,332	画地 行政 0.0	3,330	
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 -0.09	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 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	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 +4.0	画地 -21.2	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 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
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： 3,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の工場が主であり、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