

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
小竹(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	2,540,000 円	1㎡当たりの価格	8,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1795番10				地積(㎡)	292	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西5m町道	水道	勝野1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 270m、西 250m、南 300m、北 350m			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 20m、			規模 300㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m町道	交通施設	JR勝野駅南方1.7km 法令(都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、旧来からの戸建住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。小竹町を含め筑豊地区の不動産取引は低迷しており、地価は下落傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,700 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、鞍手郡及び筑豊地区の旧来からの住宅地域である。取引の中心となる需要者は、小竹町等に強い地縁的選好性を有する者及び、筑豊地区の事業所等に勤務する個人である。小竹町全体の不動産取引は、地域経済の低迷の影響により低調に推移している。また、外部の市町からの流入は少なく、規模・事情がある取引が多いことから、取引の中心となる価格は見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、旧来からの戸建住宅・小規模店舗等が混在する住宅地域である。自己利用の戸建住宅等の取引が中心の地域であり、賃貸収入獲得を目的とした共同住宅はないことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、筑豊地域の類似地域に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、上記の通りに鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 画地 行政 補正 その他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 8,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要因 }	小竹町の人口減少・高齢化率の上昇は、福岡県全体の数値を超えるレベルで進んでおり、不動産市場も低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			{ 地域 要因 }	地域要因に特段の変動はない。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	-		{ 個別的 要因 }	特になし。			
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 -1.1 %	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	岡垣 3 C - 269	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ台形	北2.3 m町道		(都) (70,200)		
b	宮若 3 C - 1358	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	北3 m未舗装私道		(都) (60,200)		
c	小竹 3 C - 351	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	西4.5 m町道 東11 m 二方路		(都) (80,200)		
d	宮若 3 C - 654	宮若市		更地	()	ほぼ台形	西4 m市道 北2.5 m 東2 m 三方路		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [76.0]	9,610	100 [111.2]	8,642	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,640	
b	() 9,091	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	9,109	100 [104.0]	8,759	環境 0.0 画地 0.0	8,760	
c	() 9,036	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,694	100 [101.0]	8,608	行政 0.0	8,610	
d	() 9,148	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [89.1]	10,195	100 [116.6]	8,744	その他 0.0	8,740	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	画地 +3.0	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 +8.0	環境 +8.0	画地 -10.9	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： 8,700 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	対象基準地が存在する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
小竹(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	2,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字南良津字丸山 1 9 8 9 番 8				地積 (m ²)	343	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)		
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西 3 m 町道	水道、下水	勝野 1.7 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 70 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 22 m、奥行 約 20 m、		規模	340 m ² 程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3 m 町道	交通施設	J R 勝野駅南西方 1.7 km 法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅的な色彩が多少ある旧来からの戸建住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。小竹町を含め筑豊地区の不動産取引は低迷しており、地価は下落傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小竹町・鞍手町及び隣接する宮若市等の旧来からの住宅地域である。取引の中心となる需要者は、小竹町等に強い地縁の選好性を有する者及び、隣接する宮若市等の工場等に勤務する個人である。小竹町全体の不動産取引は、地域経済の低迷の影響により低調に推移している。また、外部の市町からの流入は少なく、規模・事情がある取引が多いことから、取引の中心となる価格は見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、農家住宅的な色彩がある旧来からの戸建住宅を中心とした住宅地域である。自己利用の戸建住宅等の取引が中心の地域であり、賃貸収入獲得を目的としたアパートはないことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、鞍手郡及び隣接する宮若市・遠賀町等の類似地域に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意し、上記の通りに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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	前年指定基準地の価格	8,800 円 / m ²	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	6,980	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,050 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	小竹町の人口減少・高齢化率の上昇は、福岡県全体の数値を超えるレベルで進んでおり、不動産市場も低迷している。		
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %		(地域) 要因	地域要因に特段の変動はない。			
					(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	鞍手 3 C - 1152	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ台形	東9 m町道 南東4 m 角地		(都) (70,200)	
b	岡垣 3 C - 265	遠賀郡岡垣町		建付地	()	不整形	南10 m国道 北2.8 m 西2 m 三方路		(都) (80,200)	
c	宮若 3 K - 1303	宮若市		更地	()	ほぼ台形	北西6.8 m市道		(都) 1 中専 (60,200)	
d	小竹 3 C - 1151	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	南西8 m町道		(都) (60,200)	
e	遠賀 3 C - 3	遠賀郡遠賀町		更地	()	台形	南西4 m町道		(都) 1 住居 (60,160)	
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	() 6,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,066	$\frac{100}{[89.0]}$	6,816	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,820
b	() 5,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	8,628	$\frac{100}{[122.5]}$	7,043	画地 0.0 行政 0.0	7,040
c	() 4,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	5,071	$\frac{100}{[73.5]}$	6,899	その他 0.0	6,900
d	() 6,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,500	$\frac{100}{[92.9]}$	6,997	その他 0.0	7,000
e	() 4,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,706	$\frac{100}{[67.7]}$	6,951	$[100.0]$ 100	6,950
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 -3.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +9.0	環境 +7.0		
			画地 -30.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	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			
e	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 0.0	環境 -33.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小竹(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	2,150,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 21日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町2 8 3 8 番 1 1				地積 (㎡)	179	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西4.2 m 町道	水道	小竹1.3 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.2 m 町道	交通施設	小竹駅南西方1.3 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	町南部の丘陵地間に開発された小規模住宅地域で、周辺には町営住宅、自衛隊官舎もみられる。土地需要は強くなく地価の下落が続いている。その他格別の変動要因はないので、しばらくは同傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、鞍手郡小竹町、鞍手町及び宮若市に存する住宅地域である。需要者の中心は、主として小竹町のサラリーマン層を中心とする一次取得者である。需給状況については、近隣地域の周辺では、中古物件を中心に不動産取引がみられ、一部では新規分譲はあるものの、取引件数は少なく依然として地価の下落傾向が続いている。市場の中心価格帯は、土地は標準的画地規模で200～300万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の戸建住宅が取引の中心で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い戸建住宅地の取引事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した実証的な比準価格を基準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	小竹(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	11,900		
	8,800 円/㎡	100	[100.0]	[73.0]	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 12,100 円/㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 町内は、人口の減少傾向及び高齢化傾向が引き続き進んでおり、一部工業地を除き宅地の需要動向は依然として低調である。				
	- 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〕 周辺地域では一部地域で住宅地開発がみられるが、町内全域での住宅地需要は依然として低調であり、地域要因に格別の変動はない。				
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	〔個別的要因〕 地域内において標準的であり、特に変動要因はない。				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小竹3C - 351	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	西4.5m町道 東11m 二方路		(都) (80,200)	
b	小竹3C - 352	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	南東4m町道		(都) (70,200)	
c	小竹3K - 503	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	北東5m町道		(都) (70,200)	
d	小竹3K - 602	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ正方形	北10m県道		(都) (70,200)	
e	宮若3C - 1356	宮若市		更地	()	ほぼ台形	西5m市道		(都)1住居 (60,200)	
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	() 9,036	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,694	100 [80.0]	10,868	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900
b	() 10,571	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,476	100 [87.3]	12,000	画地 0.0 行政 0.0	12,000
c	() 10,709	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,623	100 [87.6]	12,127	その他 0.0	12,100
d	() 12,078	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,030	100 [100.1]	12,018		12,000
e	() 13,988	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,904	100 [107.7]	12,910	[100.0] 100	12,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 -0.04	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 +9.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,000 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			既成市街地に存し、土地の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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
小竹(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	1,610,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字新多字砂田 3 6 4 番 6				地積 (m ²)	204	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)			
	台形 1:1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	北西 6.2 m 県道	水道	小竹 2.2 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、		規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.2 m 県道	交通施設	J R 小竹駅西方 2.2 km 法令 (都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅的な色彩が多少ある旧来からの戸建住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、現状維持で推移すると予測する。地価は、地域経済の低迷の影響により、下落傾向は続く予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	7,900 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、小竹町・鞍手町及び隣接する宮若市等の旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、小竹町等に強い地縁的選好性を有する者及び、鞍手郡及び隣接する宮若市等の工場等に勤務する個人である。小竹町全体の不動産取引は、地域経済の低迷の影響により低調に推移している。また、外部の市町からの流入は少なく、規模・事情がある取引が多いことから、取引の中心となる価格は見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、農家住宅的な色彩がある旧来からの戸建住宅を中心とした住宅地域である。自己利用の戸建住宅等の取引が中心の地域であり、不動産投資を目的とした共同住宅はないことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、筑豊地区の同一需給圏内の類似地域に存する規範性が高い取引事例から試算した標準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意し、上記の通りに鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円 / m 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	小竹(県) - 1									
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]					
	8,800 円 / m ²	100	[100.0]	[111.1]	100	7,830				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,000 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	一般的要因	小竹町の人口減少・高齢化率の上昇は、福岡県全体の数値を超えるレベルで進んでおり、不動産市場も低迷している。	地域要因	地域要因に特段の変動はない。	個別的要因	特になし。
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²										
	変動率	年間 -1.3 %	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	宮若 3 K - 1306	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	西7.3 m市道 東7 m 南6.8 m 三方路		(都) (60,200)				
b	宮若 3 K - 1311	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	南西7.2 m市道 北東2 m 二方路		準都計 (70,200)				
c	芦屋 3 K - 1204	遠賀郡芦屋町		建付地	()	長方形	東4 m町道		1住居 (60,160)				
d	岡垣 3 C - 264	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	東4 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	() 10,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,667	$\frac{100}{[122.4]}$	7,898	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,900			
b	() 7,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	8,363	$\frac{100}{[106.1]}$	7,882	画地 0.0 行政 0.0	7,880			
c	() 10,746	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,746	$\frac{100}{[132.3]}$	8,122	その他 0.0	8,120			
d	() 7,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	11,374	$\frac{100}{[141.4]}$	8,044		8,040			
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 -0.03	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 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -6.0	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 -1.0	環境 +35.0	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +19.0	環境 +20.0	画地 -30.0	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： 7,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
小竹(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	4,740,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字新多字十二割1511番7外				地積(㎡)	373	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	長方形 1.5:1	店舗 S1	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する路線商業地域	北14m 県道、東側道	水道	小竹1.3 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 16m、			規模 370㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	14m 県道	交通施設	JR小竹駅西方1.3 km 法令(都)(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、県道沿いの小規模店舗・戸建住宅等が混在する路線商業地域である。商的な繁華性は低く、今後の発展性はない。地価水準は、下落傾向で推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 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、鞍手郡及び隣接する宮若市等の筑豊地区の商業地域である。需要者の中心は、小竹町に強い地縁的選好性を有する個人・法人が中心である。小竹町内の旧来からの商業地の取引は、交通便利性に優れる大規模店舗に顧客を奪われ著しく低迷している。取引の中心となる価格帯は、画地規模・取引当事者の属性にバラツキがあり、見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、賃料収入の獲得を目的とした店舗・共同住宅等は殆どなく、自己利用の店舗等の取引が中心の商業地域である。従って、収益還元法の適用は断念した。本件では、鞍手郡及び隣接する宮若市・直方市等の同一需給圏内の類似地域に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、単価と総額の関連の検討を行った上で、上記の通りに鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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 12,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	小竹町の人口減少・高齢化率の上昇は、福岡県全体の数値を超えるレベルで進んでおり、不動産取引も低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域要因に大きな変動はない。同町の商業地の需要は、大規模店舗に顧客を奪われ低迷している。			
変動率 年間 -0.8% 半年間 %				(個別的要因)	特になし。			

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	鞍手 3 C - 557	鞍手郡鞍手町				更地	()	不整形	北東12 m町道 北西10.5 m 角地		(都) 1 住居 (60,200)			
b	宮若 3 C - 657	宮若市				建付地	()	ほぼ長方形	北9 m県道		(都) (60,200)			
c	小竹 3 K - 503	鞍手郡小竹町				更地	()	長方形	北東5 m町道		(都) (70,200)			
d	遠賀 3 C - 952	遠賀郡遠賀町				更地	()	ほぼ整形	南3 m町道		(都) 近商 (80,200)			
e	直方 0 3 C - 10811	直方市				更地	()	ほぼ台形	東15 m県道 西6 m 二方路		(都) 近商 (90,200)			
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	() 11,892	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [69.1]	17,434	100 [141.8]	12,295	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	12,700			
b	() 10,288	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,257	100 [83.7]	12,254	環境 画地	0.0 +3.0	12,600			
c	() 10,709	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,623	100 [86.5]	12,281	行政	0.0	12,600			
d	() 15,772	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	16,768	100 [136.4]	12,293	その他	0.0	12,700			
e	() 14,309	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,309	100 [115.5]	12,389		[103.0] 100	12,800			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 -30.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +5.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,700 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	対象基準地が存在する地域は、賃料収入の獲得を目的とした店舗等はなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小竹(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	192,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,500 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 21 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦 1 6 7 3 番 5				地積 (m ²)	42,777 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1 : 4	倉庫兼工場 S 1	中規模工場、倉庫等のほかに空地の見られる工業地域	南西 7.5 m 町道、北西側道	水道	勝野 2.4 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 300 m、南 250 m、北 200 m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 400 m、		規模	40,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	法地の緑化利用が見られる。	街路	7.5 m 町道	交通施設	勝野駅南方 2.4 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	内陸型の工業地域で、交通アクセスはやや劣る。利便性が優る工業地域との比較では競争力は劣るものの、工業地需要の増加により、地価は上昇に転じた。格別の変動要因はなく、今後も現状で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,500 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、筑豊地区に存する内陸型工業団地である。主な需要者は、建設資材、原材料及び自動車関連企業等が中心である。工業団地内の場合、新規供給は地域活性化を目的として地方公共団体等が大半を行っており、古い団地では企業間売買も散見される。工業地需要は県内全域で高まりをみせており、地価は下落から上昇へと転じた。市場の中心価格帯は、土地は標準的画地規模 40,000 m ² で 2 億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して価格を求めたものであり信頼性が高い。工業地は、主に自己使用目的で土地を所有されており、賃貸事例は把握できないため収益価格については試算できなかった。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺の公示地及び基準地との価格バランスを考慮のうえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	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 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 4,400 円 / m ²		価格形成要因	(一般的)	町内は、人口の減少傾向及び高齢化傾向が引き続き進んでおり、一部工業地を除き宅地の需要動向は依然として低調である。			
	- 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 / m ²			(地域)	既存の工業団地であり、交通アクセス等がやや劣るが、物流施設用地を中心に県内で工業地需要が高まっており、地価は上昇に転じた。			
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %	(個別的)	角地であるが、地域内において標準的であり、特に変動要因はない。			

(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3C - 309	嘉麻市		更地	()	不整形	東7 m市道 南10 m 準角地		(都) (80,200)		
b	宮若3K - 415	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道		(都) (60,200)		
c	新宮3C - 161	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	南東10 m県道		準工 (60,200) 地区計画等		
d	福智03C - 11110	田川郡福智町		更地	()	不整形	北東9 m町道 北西5 m 二方路		準都計 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,569	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	4,461	$\frac{100}{[96.0]}$	4,647	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,650	
b	() 3,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,857	$\frac{100}{[91.8]}$	4,202	画地 0.0 行政 0.0	4,200	
c	() 3,179	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,761	$\frac{100}{[117.3]}$	4,911	その他 0.0	4,910	
d	() 3,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3,959	$\frac{100}{[91.8]}$	4,313	その他 0.0	4,310	
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 +0.31	街路 0.0 画地 -18.0	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 -4.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 -0.10	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 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	売急ぎ	% / 月 +0.47	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -14.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
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： 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 自用の工場を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ