

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	4,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,600 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 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡福智町金田 1 1 1 5 番 3 外			地積 (m ²)	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) (その他)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域	南東 3.2 m 町道	水道	金田 270 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 19 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 3 . 2 m 町道	交通 金田駅 東方 270 m	法令 準都計 (70,200)	規制		
	地域要因の将来予測	町の中心部に近く一般住宅を主に併用住宅が点在する地域で、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	標準価格	14,600 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、地縁の選好性が強い。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 3 0 0 m ² で 4 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、標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の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,600 円 / m ²		価格形成要因		(一般的)	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動状況		(地域)	旧来からの中小規模の一般住宅・併用住宅等も見られるが、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。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的)	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03C - 10504	田川郡福智町		更地	()	不整形	東4.9 m町道 南2.5 m 準角地		準都計 (80,200)				
b	福智03C - 10505	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	東5.4 m町道 北5.3 m 準角地		準都計 (80,200)				
c	福智03C - 11108	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.8 m県道 南東1.7 m 準角地		準都計 (80,200)				
d	川崎03C - 11305	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南東4.5 m町道 北西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	() 8,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.2]}$	10,973	$\frac{100}{[77.3]}$	14,195	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,200			
b	() 10,851	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	11,198	$\frac{100}{[77.3]}$	14,486	画地 0.0 行政 0.0	14,500			
c	() 18,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,972	$\frac{100}{[120.8]}$	14,877	その他 0.0	14,900			
d	() 12,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	15,395	$\frac{100}{[103.9]}$	14,817	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 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 -19.8	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -3.1	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 +5.0	交通・接近 0.0	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
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 -18.4	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： 14,600 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		近隣地域には一般住宅のほか併用住宅等も見られるが、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	4,870,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,400 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) 路線価	[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 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡福智町弁城 1 1 6 4 番 2				地積 (m ²)	1,106	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	(その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	農家住宅が建ち並ぶ既存の農家集落地域	西4.5 m 町道、南側道	水道	金田3.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、			規模	1,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	金田駅 北東方3.3 km	法令規制	準都計 (70,200)	
	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	4,400 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農家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の選好性が高い。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 1 0 0 0 m ² で 4 0 0 万円 ~ 4 5 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	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、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の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円 / m ²	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 4,450 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	{ 一般 的 要 因 }	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			{ 地 域 要 因 }	旧来からの中規模の農家住宅が建ち並ぶものの、新規参入は少なく、需要は弱含みの傾向にある。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			{ 個 別 的 要 因 }	個別的要因に変動はない。			
	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	福智03C - 11106	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	北西9 m町道		準都計 (70,200)		
b	川崎03C - 11301	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北西4 m町道		(都) (70,200)		
c	川崎03C - 11302	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北西4.5 m町道		(都) (70,200)		
d	添田03C - 11398	田川郡添田町		建付地	()	不整形	東3 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	() 3,740	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	5,343	100 [122.4]	4,365	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,370	
b	() 4,168	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	4,755	100 [106.7]	4,456	環境 0.0	4,460	
c	() 4,316	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	4,391	100 [98.0]	4,481	画地 0.0	4,480	
d	() 3,759	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	3,825	100 [89.0]	4,298	行政 0.0 その他 0.0	4,300	
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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.11	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 -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： 4,400 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		近隣地域は農家住宅を主とする地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに農家住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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㎡当たりの価格	11,400 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) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 2 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 (㎡)	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)		
	長方形 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 ㎡程度、形状 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	標準価格	11,400 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 ㎡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、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、標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、指定基準地の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり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	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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	8,600 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	11,000	0.0	+1.0	
			100	[100.0]	[78.0]	100		0.0	+3.0	
								0.0	-25.0	
								0.0	0.0	
								0.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,400 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 / ㎡		価格形成要因	(一般的 要因)	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。			
	変動率 年間 0.0 % 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03C - 10102	田川郡福智町		建付地	()	長方形	北東5 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智03C - 11102	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m町道		準都計 (70,200)				
c	福智03C - 11105	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m町道		準都計 (70,200)				
d	福智03C - 11109	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東5.8 m町道 南西5.5 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	() 10,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,547	$\frac{100}{[93.1]}$	11,329	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,300			
b	() 11,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,591	$\frac{100}{[104.0]}$	11,145	画地 0.0 行政 0.0	11,100			
c	() 12,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,107	$\frac{100}{[102.9]}$	11,766	その他 0.0	11,800			
d	() 10,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	11,395	$\frac{100}{[101.0]}$	11,282	その他 0.0	11,300			
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 +1.0	交通・接近 +11.0	環境 -17.0	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 0.00	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 -2.0	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 +3.0	交通・接近 +11.0	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
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 +1.0	環境 -2.0	画地 -9.1	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		近隣地域は郊外の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3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 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 福智(県) - 4, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一 印

Table with 2 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, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 田川郡福智町神崎1626番6, 形状 ほぼ整形 1:1.2, 用途 住宅 W2. (2) 近隣地域: 東 80m, 西 50m, 南 50m, 北 80m, 標準的使用 戸建住宅地. (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 8,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、田川都市の住宅地域を中心とする範囲である。需要者は当町周辺に地縁関係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。不動産取引は相続等を契機とした処分目的が多く、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、近年の景気回復の影響により地価は概ね下げ止まっている。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、需要の中心となる取引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) 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: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (9) 指定基準地: 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, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (10) 対年対象標準地: 1 対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 8,600 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 0.0%, 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	福智03C-10505	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	東5.4 m町道 北5.3 m 準角地		準都計 (80,200)		
b	福智03C-10504	田川郡福智町		更地	()	不整形	東4.9 m町道 南2.5 m 準角地		準都計 (80,200)		
c	福智03C-11104	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東7 m町道 南西4 m 準角地		準都計 (80,200)		
d	福智03C-11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5 m町道 南東4 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	() 10,851	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	11,198	100 [122.4]	9,149	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,150	
b	() 8,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.2]	10,973	100 [132.6]	8,275	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,280	
c	() 9,214	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	9,123	100 [99.6]	9,160	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,160	
d	() 8,350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	9,186	100 [110.4]	8,321	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,320	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 -3.1	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 -19.8	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 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +5.0	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 -4.0	環境 +15.0	画地 -9.1	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： 8,600 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一般住宅地域に属し、標準的使用及び最有効使用とともに戸建住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。					

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) - 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	3,520,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,200 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 7 月 2 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 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) (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4.5 m 道路	水道、ガス、下水	ふれあい生力550 m	
(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 特になし		街 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。近年需要は回復傾向で、先行きの不透明感についても解消されつつあり、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	14,200 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は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 2 0 0 ~ 3 0 0 m ² で 3 0 0 万円 ~ 4 0 0 万円程度である。全般的に需要が弱みである福智町内においては当地域のような区画整然とした住宅地域は他と比較するとやや選好度が高く、先行きの不透明感も解消されつつあり、地価は概ね下げ止まっている。						
(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 街 路 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	対象基準地の比準価格 (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 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 14,200 円 / m ²		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般 的 要 因)	住環境の良好な住宅地を中心に需要は回復傾向にあり、コロナ禍における先行きの不透明感についても解消されつつある。		
	- 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 要 因)	近隣地域においても特段の変動要因はなく、コロナ禍における影響も限定的で、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03C - 11105	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智03C - 10503	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m町道 北西4.5 m 準角地		準都計 (80,200)				
c	福智03C - 10102	田川郡福智町		建付地	()	長方形	北東5 m町道		準都計 (70,200)				
d	福智03C - 11102	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東7 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	() 12,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,452	$\frac{100}{[102.0]}$	13,188	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,200			
b	() 15,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	16,461	$\frac{100}{[104.8]}$	15,707	画地 0.0 行政 0.0	15,700			
c	() 10,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,547	$\frac{100}{[75.8]}$	13,914	その他 0.0	13,900			
d	() 11,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,591	$\frac{100}{[88.2]}$	13,142	その他 0.0	13,100			
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 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +8.0	画地 -8.2	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 +1.0	環境 -25.0	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 +2.0	交通・接近 -7.0	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
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： 14,200 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		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

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) - 6	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	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2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	田川郡福智町市場5 6 7番2外				地積 (㎡)	540	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 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する住宅地域	南西5.5 m 町道	水道	市場300 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 200 m、北 300 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5.5 m町道	交通 市場駅西方300 m	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	農家住宅を主に構成される地域で、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	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/㎡					
	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農家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の選好性が強い。近隣地域の地価水準は低位であり、中心となる価格帯を見つける事自体困難な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、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、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 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 補画地 行政 その他	
	福智(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	6,880		
	8,600 円/㎡	100	[100.0]	[125.0]	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 6,900 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕		人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		最寄駅にも近く生活利便性は確保できているが、一方で、農業従事者は高齢化等により減少傾向にある。価格形成要因に特段の変化はない		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智03C - 10101	田川郡福智町		更地	()	不整形	北5.7 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智03C - 11104	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東7 m町道 南西4 m 準角地		準都計 (80,200)		
c	添田03C - 10203	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	南4 m町道		(都) (70,200)		
d	川崎03C - 11304	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 4,725	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [67.0]	7,052	100 [103.0]	6,847	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,850	
b	() 9,214	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	9,123	100 [126.0]	7,240	環境 0.0	7,240	
c	() 6,020	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,978	100 [89.9]	6,650	画地 0.0	6,650	
d	() 4,800	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,790	100 [67.9]	7,054	行政 0.0 その他 0.0	7,050	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -33.0	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 +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 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	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		近隣地域は農家住宅・一般住宅を主とする地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに農家住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 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/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 2 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 6 3 8 番外				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現況	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 W 1	農家住宅、一般住宅から成る中規模農家集落地域	南 5 m 町道	水道	赤池 1.9 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 110 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、			規模	1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 旧来からの農家集落地域		街 5 m 町道	交通 赤池駅北東方 1.9 km	法令 準都計 (70,200)			
	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見られる。							
(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、近年の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 5 0 0 万円～ 8 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。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、比準価格を標準とし、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	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 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 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	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 補正 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	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 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 6,100 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	(一般的要因)	住環境の良好な住宅地を中心に需要は回復傾向にあり、コロナ禍における先行きの不透明感についても解消されつつある。		
	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、コロナ禍における影響も限定的で、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03C - 11106	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	北西9 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智03C - 10101	田川郡福智町		更地	()	不整形	北5.7 m町道		準都計 (70,200)				
c	福智03C - 11104	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東7 m町道 南西4 m 準角地		準都計 (80,200)				
d	福智03C - 11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5 m町道 南東4 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	() 3,740	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	5,343	$\frac{100}{[89.9]}$	5,943	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,940			
b	() 4,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[67.0]}$	7,052	$\frac{100}{[116.6]}$	6,048	環境 0.0	6,050			
c	() 9,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,123	$\frac{100}{[123.7]}$	7,375	画地 0.0	7,380			
d	() 8,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	9,186	$\frac{100}{[132.6]}$	6,928	行政 0.0 その他 0.0	6,930			
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 -10.0	画地 -30.0	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 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 -33.0	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 -3.0	環境 +25.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 -9.1	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

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 - 1	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	4,840,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 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 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡福智町金田933番13外				地積(㎡)	266	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)	
	ほぼ整形1:1.5	店舗兼事務所RC2	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			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	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		
	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 準都計(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	金田駅周辺に存する県道沿いの既成商業地域であるが、繁華性に欠け、高齢化に伴う背後人口の減少、福智町の商業地需要の低迷の影響を受け、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	18,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	12,900 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・住商混在地域を範囲とする。需要者の中心は当町周辺に地縁関係を有する個人又は中小法人等が中心であり、同一需給圏外からの転入はほとんど見られない。福智町及び周辺市町では商業地の需要の低迷の影響を受け、地価は弱含みで推移している。取引自体が少なく、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、需要の中心となる取引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。収益価格は賃料収入を基にした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			
(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	対象基準地の規準価格(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			
(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 18,500 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍における先行きの不透明感については解消されつつあるが、福智町における商業地への需要はまだまだ低迷が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	金田地区中心部の商業地域であるが、福智町の商業地需要の低迷の影響を受け、地価は弱含みで推移している。		
変動率 年間 -1.6% 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	福智03C - 11108	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.8 m 県道 南東1.7 m		準都計 (80,200)			
b	福智03C - 10501	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東9.3 m 町道 南東4.7 m		準都計 (80,200)			
c	福智03C - 10506	田川郡福智町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西4.7 m 町道		準都計 (70,200)			
d	添田03C - 11397	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西10 m 町道		(都) (70,200) 土砂災害特別区域			
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	() 18,152	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	17,882	100 [96.0]	18,627	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,800		
b	() 21,515	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,093	100 [114.8]	18,374	環境 0.0	18,600		
c	() 10,280	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	10,821	100 [61.8]	17,510	画地 +1.0	17,700		
d	() 11,514	100 [100.0]	[96.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	12,282	100 [69.9]	17,571	行政 0.0 その他 0.0	17,700		
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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +16.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0	
d	正常	% / 月 -0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	
e		% / 月	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 : 18,700 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)	
	3,072,624	578,944	2,493,680	2,342,670	151,010	(0.9746) 147,174	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	3,422,651 円 (12,900 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 x 21.0 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	店舗	120.00	100.0	120.00	1,170	140,400	4.0	561,600	2.0	280,800
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,000	120,000	1.0	120,000	1.0	120,000
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		260,400		681,600		400,800
年額支払賃料						260,400 円 x 12ヶ月 =				3,124,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 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 x 台 x 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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,124,800 円 x 5.0 % 円 x % =				156,240 円
以上計 + a+ - -										2,968,560 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						681,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =				6,475 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 %) 400,800 円 x 95.0 % x 0.2563 =				97,589 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 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,072,624 円 (11,551 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	福智 03C (賃) - 10501	467 (444)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [60.0]	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [100.0]	1,112	対象基準階の 月額実質賃料 1,224 円/㎡
b	田川 03C (賃) - 11502	1,365 (1,319)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,264	月額支払賃料 (1,170 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	170,500 円	34,100,000 x	0.5 %
維持管理費	93,744 円	3,124,800 x	3.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 238,700 円	34,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	578,944 円 (2,176 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	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,342,670 円 (8,807 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,072,624 円	
総費用		578,944 円	
純収益 -		2,493,680 円	
建物等に帰属する純収益		2,342,670 円	
土地に帰属する純収益 -		151,010 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		147,174 円 (553 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,422,651 円 (12,900 円 / m ²)	

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) 9 - 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	88,800,000 円	1㎡当たりの価格	4,250 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) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2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1000外				地積(㎡)	20,901	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1.2:1	事務所、工場、倉庫兼作業場	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 特にない		街 10m町道	交通 施設	赤池駅西方2km		法令 準都計(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	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	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路規模形状		+3.0 -2.0 -1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,250 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	同一需給圏としては、田川郡を中心として筑豊地域全域をも含む内陸型の工業地域である。当該近隣地域は、小規模な工業団地として開発された。軽作業の工場・物流関連の利用も散見され、他の工業地と比しても用途の多様性が窺える。未利用地の状態で放置された土地は少なく、取引の主体は地縁を有する事業者が中心となる。不動産利用者の進出撤退は殆どなく、安定的な利用が継続されており、地価水準も横這い程度で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場として、自用の利用目的の古い建物が殆どで、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、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	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	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 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 4,250 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/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因) 人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。	(地域要因) 内陸型工業地域として、街路条件等にも恵まれ、土地の利用率も良好で物流施設の利用も見られる。価格水準は横這い程度で推移。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 0.0%	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	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)				
b	田川03C - 11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)				
c	うきは3C - 1008	うきは市		更地	()	長方形	西9 m市道		準都計 (70,200)				
d	宮若3K - 415	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 3,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3,959	$\frac{100}{[93.1]}$	4,252	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,250			
b	() 5,015	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,005	$\frac{100}{[112.6]}$	4,445	画地 -0.1 行政 0.0	4,440			
c	() 3,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,276	$\frac{100}{[97.0]}$	4,408	その他 0.0	4,400			
d	() 3,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,857	$\frac{100}{[100.0]}$	3,857	[99.9] 100	3,850			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
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 0.0	環境 -5.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.74	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 -3.0	画地 -5.0	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 0.0	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
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： 4,250 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			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		自己所有の工場を中心とする工業地域であり、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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(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	35,300,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2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) (80,200)	
(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	
(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	3,400 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。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く、コロナ禍において需要が高まっている物流用途での需要は少なく、需要は弱含みの状況が継続している。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、比準価格を標準とし、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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	公示価格	[] 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 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 []	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 3,450 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	(一般的要因)	コロナ禍における不透明感は解消されつつあるが、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。			
	- 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)	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り、物流用途での需要は少なく、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。			

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)		
b	小竹3C - 1152	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	北11 m町道		(都) (60,200)		
c	宮若3K - 415	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道		(都) (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	() 3,401	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.9]	3,959	100 [113.9]	3,476	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	3,480	
b	() 1,847	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	1,847	100 [64.3]	2,872	環境 0.0 画地 0.0	2,870	
c	() 3,900	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	3,857	100 [107.8]	3,578	行政 0.0 その他 0.0	3,580	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []				
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 0.0	環境 +15.0	画地 -14.1	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 -2.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	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： 3,400 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