

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	6,280,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22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	宮若市本城字柴谷1371番				地積(㎡)	405	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)(60,200)			
	台形 1.5:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南東4.5m 市道	水道、下水	勝野4.2km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 18m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5m市道	交通施設	勝野駅 西方4.2km 法令(都)(60,200) 規制			
(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	15,500 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、宮若市及び周辺市町の住宅地域一円である。需要者の中心は、本市居住者のほか、近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等を背景に宅地需要は減退しており、地価も下落傾向にある。中心となる価格帯は規模によっても異なるが、土地総額で600万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格として規範性が高いと判断する。なお、近隣地域及び周辺においては、自己使用目的での不動産取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を妥当なものと判断し、さらに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/㎡)	内訳	標準街路 交通環境 補画地 正行政 その他	地街路 域交通 要環境 因行政 その他	
	公示価格	[] 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	標準街路 交通環境 補画地 正行政 その他	地街路 域交通 要環境 因行政 その他	
	宮若(県) - 4	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [92.6]	[100.0] 100	15,500				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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 15,600 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	当市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移しており、宅地需要は軟調で、地価も下落傾向にある。			〔地域 要因〕	商業施設に近く、生活上の利便性等に恵まれた地域であるが、上記一般的要因を背景として、地域要因に変動は認められない。	
	- 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/㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
変動率 年間 -0.6% 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	宮若4C - 359	宮若市		建付地	()	ほぼ正方形	東6.3m市道 北3m 角地		準都計 (80,200)		
b	宮若4C - 364	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.1m市道 北4m 二方路		準都計 (80,200)		
c	宮若4C - 361	宮若市		建付地	()	長方形	南東4m道路		準都計 (70,200)		
d	宮若4K - 1307	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.3m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	() 15,470	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	15,061	100 [92.0]	16,371	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,400	
b	() 15,660	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	15,276	100 [97.8]	15,620	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,600	
c	() 14,239	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,139	100 [90.3]	15,658	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,700	
d	() 13,331	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,264	100 [92.2]	14,386	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -4.0	画地 +2.0	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 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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 -4.0	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： 15,500 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。						

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	大東鑑定株式会社
宮若(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	3,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市磯光字野入 1 2 6 9 番 6 7				地積 (m ²)	238	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) 1 中専 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い新興住宅地域	北東5 m 市道	水道	勝野3.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 30 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 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 勝野駅南西方3.8 km	法令 (都) 1 中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い区画整然とした新興住宅地域で、近隣地域及び周辺地域に格別の変動要因は認められず、当面の間、現状を維持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	13,100 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、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有するサラリーマン等である。住環境に恵まれた、区画整然とした住宅地需要は堅調であり、地価は横ばいで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 3 0 0 万円 ~ 3 5 0 万円前後であると史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の快適性、利便性を重視する戸建住宅の取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算を断念した。一方、標準価格は多数の取引事例の中から対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、標準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	補 正 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宮若(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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	14,500 円 / m ²	[99.3]	100	100	[100.0]	13,000	補 正 其他
	10年間の標準価格	13,100 円 / m ²	[]	[]	[]	[]	[]	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m ²	変動率 年間 0.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	一般的 要因		人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、土地取引は引き続き弱含みに推移しているが、工業地への需要は旺盛である。		地域 要因		中規模一般住宅が立ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域であり、不動産需要は比較的、安定的である。	
	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	宮若4K - 1307	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.3 m市道		(都) (60,200)		
b	宮若4C - 1363	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南4.2 m市道 東2.9 m 角地		準都計 (80,200)		
c	宮若4C - 358	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南3 m道路		(都) (60,200)		
d	宮若4C - 360	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北東3.5 m市道		(都) (60,200)		
e	宮若4C - 351	宮若市		更地	()	長方形	東4.5 m町道		(都) (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	() 13,331	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,264	$\frac{100}{[99.2]}$	13,371	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	13,400	
b	() 13,275	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,863	$\frac{100}{[95.0]}$	13,540	0.0 0.0 0.0	13,500	
c	() 11,463	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,394	$\frac{100}{[88.9]}$	12,817	0.0	12,800	
d	() 11,673	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,615	$\frac{100}{[87.4]}$	13,289	0.0	13,300	
e	() 12,727	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,600	$\frac{100}{[97.0]}$	12,990	[100.0] 100	13,000	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	画地 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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +2.0	画地 +3.0	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 -7.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0	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 -5.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100 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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

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	大東鑑定株式会社
宮若(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	2,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	宮若市下有木字奥ノ畑 1 2 6 4 番 1				地積 (m ²)	285	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) (60,200)	
	台形 1 : 1	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多く農地も見られる農家住宅地域	西 5 m 市道	水道	赤間 11 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 150 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 17 m、奥行 約 18 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道	交通施設	赤間駅南東方 11 km 法令 (都) (60,200) 規制	
(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	8,100 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、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有する農業従事者及びサラリーマン等である。人口減少、少子高齢化等が進行する中で、住宅地需要は低調であり、地価は弱含みで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2 0 0 万円 ~ 2 5 0 万円程度であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅が多く見られる農家住宅地域であり、自用目的での取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から規範性の高い事例を中心に採用して試算しており信頼性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準として、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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	小竹(県) - 1 前年指定基準地の価格 8,700 円 / m ²	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	8,040	0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 0.0 +7.0 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 8,200 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、土地取引は引き続き弱含みに推移しているが、工業地への需要は旺盛である。			
	- 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)	中規模の農家住宅等が多く見られる農家住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。			
変動率 年間 -1.2 % 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	宮若4C - 1365	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南2.4 m市道		(都) (60,200)	
b	宮若4C - 1359	宮若市		更地	()	袋地等	西11.2 m県道 南3.6 m 角地		(都) (70,200)	
c	宮若4C - 1351	宮若市		更地	()	ほぼ整形	西4.2 m市道		(都) (60,200)	
d	宮若4C - 353	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	西10.5 m市道 南3.7 m 二方路		準都計 (80,200)	
e	宮若4C - 352	宮若市		建付地	()	ほぼ正方形	北12.5 m市道 南西10 m 北東3.7 m 三方路		準都計 (80,200)	
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	() 8,326	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	8,584	100 [106.9]	8,030	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,030
b	() 8,150	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [91.8]	8,807	100 [108.2]	8,140	画地 0.0 行政 0.0	8,140
c	() 8,961	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,916	100 [112.7]	7,911	その他 0.0	7,910
d	() 7,432	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	7,292	100 [92.3]	7,900		7,900
e	() 7,871	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	7,647	100 [92.3]	8,285	[100.0] 100	8,290
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 -9.0	交通・接近 +13.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 -1.0	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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 -1.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

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	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	3,670,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22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	宮若市龍徳字奥百合野8番75				地積 (㎡)	255	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		
	正方形 1:1	住宅 W1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東5m 市道	水道	勝野1.2 km (都) (60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 40m、北 60m			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 17m、規模			250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	周辺に分譲住宅団地の開発も見られる。	街路	5m市道	交通施設	勝野駅 北西方1.2 km 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、地域内及び周辺に格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,400 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、宮若市内の一般住宅地域一円である。需要者の中心は、当市の居住者や近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等に伴い住宅需要は減退しており、地価も下落傾向にある。中心となる価格帯は、土地総額で400万円前後、新築の戸建住宅で2,000万円台程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では自己使用目的での不動産取引が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 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	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 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 14,500 円/㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	当市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移しており、宅地需要は軟調で、地価も下落傾向にある。			
	- 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)	居住環境に恵まれた閑静な住宅地域であり、地域要因に変動は認められない。			
	変動率 年間 -0.7% 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宮若4C - 356	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		(都) (60,200)				
b	宮若4C - 361	宮若市		建付地	()	長方形	南東4 m道路		準都計 (70,200)				
c	宮若4K - 1307	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.3 m市道		(都) (60,200)				
d	宮若4C - 364	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.1 m市道 北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	() 14,459	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,358	$\frac{100}{[99.0]}$	14,503	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,500			
b	() 14,239	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,139	$\frac{100}{[95.9]}$	14,743	環境 0.0	14,700			
c	() 13,331	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,264	$\frac{100}{[95.0]}$	13,962	画地 0.0	14,000			
d	() 15,660	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,276	$\frac{100}{[106.7]}$	14,317	行政 0.0 その他 0.0	14,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	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
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 +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 -0.05	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +9.0	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： 14,400 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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

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 4 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, 大東鑑定株式会社. Row 1: 宮若(県) - 5, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 松崎 能久

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	宮若4C - 359	宮若市				建付地	()	ほぼ正方形	東6.3m市道 北3m 角地		準都計 (80,200)			
b	宮若4C - 357	宮若市				建付地	()	ほぼ長方形	南3m道路		(都) (60,200)			
c	宮若4C - 361	宮若市				建付地	()	長方形	南東4m道路		準都計 (70,200)			
d	宮若4C - 364	宮若市				建付地	()	ほぼ長方形	南東8.1m市道 北4m 二方路		準都計 (80,200)			
e	宮若4C - 356	宮若市				建付地	()	ほぼ台形	北東6m市道		(都) (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	() 15,470	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	15,061	100 [109.5]	13,754	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	13,800			
b	() 13,585	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,490	100 [98.0]	13,765	環境 画地	0.0 0.0	13,800			
c	() 14,239	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,139	100 [103.9]	13,608	行政	0.0	13,600			
d	() 15,660	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	15,276	100 [110.2]	13,862	その他	0.0	13,900			
e	() 14,459	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,358	100 [105.1]	13,661	[100.0] 100	0.0 100	13,700			
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 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	+17.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	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	-13.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	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	-13.0 0.0	環境 その他	+14.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,700 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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

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	大東鑑定株式会社
宮若(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	2,220,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	宮若市小伏字片崩 4 9 1 番			地積 (m ²)	327	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1 : 1.2	住宅 L S 2	中規模の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	南東 2.8 m 市道	-	勝野 13 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 100 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模			500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 . 8 m市道	交通 勝野駅南西方 13 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	郊外の幹線道路背後に農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、格別の変動要因は見受けられず、現状を維持していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	6,800 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、宮若市及び周辺市町内の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有するサラリーマン等のほか農業従事者等である。人口減少及び少子高齢化が進む中で住宅地需要は低調であり、地価は弱含みで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2 0 0 万円 ~ 2 5 0 万円前後であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し、補修正を行って試算しており、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。当該地域はアパート等の収益物件は見られず、自己使用目的で取引が支配的であるため賃貸市場が形成されていないことから収益価格の試算は断念した。以上より、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
			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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 地 街路 +7.0
	小竹(県) - 1						内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 域 交通 +2.0
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	6,800	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 要 環境 +16.0
	8,700 円 / m ²	100	[100.0]	[126.6]	100		内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 因 行政 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 6,900 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			変動状況	(一般的 要因)	人口減少、高齢化の進行、地域の衰退を受け、土地取引は引き続き弱含みに推移しているが、工業地への需要は旺盛である。		
	変動率	年間 -1.4 %	半年間 %		(地域 要因)	郊外の幹線道路背後に農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。		
					(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	宮若4C - 354	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	北3.3 m道路 西2.3 m 角地		準都計 (80,200)		
b	宮若4C - 1362	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南東7.1 m市道		(都) (60,200)		
c	鞍手4C - 552	鞍手郡鞍手町		建付地	()	長方形	接面道路なし		(都) 2低専 (60,100)		
d	小竹4K - 503	鞍手郡小竹町		更地	()	正方形	西9 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	() 4,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	4,753	$\frac{100}{[70.0]}$	6,790	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,790	
b	() 6,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,020	$\frac{100}{[91.4]}$	6,586	画地 0.0 行政 0.0	6,590	
c	() 5,602	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,624	$\frac{100}{[81.8]}$	6,875	その他 0.0	6,880	
d	() 5,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,763	$\frac{100}{[83.5]}$	6,902	その他 0.0	6,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	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 -4.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -18.0			
d	正常	% / 月 -0.09	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 +11.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -27.0			
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： 6,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

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	堤不動産鑑定事務所
宮若（県） 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	8,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	宮若市福丸字錦 2 1 8 番 1				地積 (m ²)	341	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	店舗兼住宅 W 2	中規模の小売店舗、飲食店等が見られる県道沿いの近隣商業地域	南西 16 m 県道	水道	勝野 10 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 17 m、			規模	320 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない。	街 路	1 6 m 県道	交通 施設	勝野駅 西方 10 km	法令 準都計 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域で、地域内に格別の変動要因は認められないが、背後地の人口減少等に伴い、当該地域の環境条件がさらに悪化する可能性も予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	25,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	17,900 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、宮若市及び周辺市町の商業地域一円である。需要者の中心は、地場の法人若しくは個人事業者である。同一需給圏内における大規模 S C 等の進出により、旧来からの商業地域の衰退が進行しており、当該地域に対する宅地需要は弱含みで推移している。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(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取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格であり規範性が高いと判断する。なお、当該地域は自己使用建物を主体とした旧来からの商業地域で賃貸市場が未成熟であるため収益価格の相対的規範性は劣るものと判断する。よって、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参照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 環境 其他	
	公示価格	[] 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 環境 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 行政 其他	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / m ²		価格変動要因の	変動状況	要因	宮若市の人口減少及び地域経済の低迷等により、商業地に係る需要は弱含みで推移している。		
	- 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							
変動率	年間	-0.4 %	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	宮若4C - 1353	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南西9.3 m市道 南東3.3 m 角地		準都計 (80,200)	
b	宮若4C - 1355	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南東9.1 m市道 北東4 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)	
c	宮若4C - 1357	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		(都) 2 低専 (60,150) 土砂災害警戒区域	
d	宮若4C - 1360	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	北東5.3 m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 19,500	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	18,818	100 [77.2]	24,376	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	24,400
b	() 22,935	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	21,757	100 [85.8]	25,358	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	25,400
c	() 21,651	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,020	100 [80.3]	26,177	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	26,200
d	() 19,257	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,161	100 [77.4]	24,756	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	24,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.06	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 -10.0 行政 -5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	% / 月 -0.06	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 -11.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
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： 25,200 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)
	4,785,397	984,320	3,801,077	3,531,180	269,897	(0.9746) 263,042	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	6,117,256 円 (17,900 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	164.00	S 2 F		328.00		
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	70 %	200 %	200 %	341 ㎡	18.5 m x 19.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗・2 階共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	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 ~ 1	店舗	164.00	100.0	164.00	1,600	262,400	6.0		1,574,400	
2 ~ 2	共同住宅	164.00	100.0	164.00	950	155,800	2.0		311,600	
~										
~										
計		328.00	100.0	328.00		418,200			1,886,000	
年額支払賃料						418,200 円 x 12ヶ月 =		5,018,400 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)						敷金により担保されているため計上しない		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,018,400 円 x 5.0 % 円 x % =		250,920 円		
以上計 + a+ - -								4,767,480 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,886,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =		17,917 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(年) 運用利回り(%) 円 x % x =		0 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 + + +						4,785,397 円 (14,033 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	宮若(賃)4 C - 301	1,006 (984)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,006	対象基準階の 月額実質賃料 952 円/㎡
b	宮若(賃)4 C - 302	898 (898)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	898	月額支払賃料 (950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 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	257,000 円	51,400,000 x	0.5 %
維持管理費	250,920 円	5,018,400 x	5.0 %
公租公課	土地 13,800 円	査定額	
	建物 359,800 円	51,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	51,400 円	51,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,400 円	51,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	984,320 円 (2,887 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	51,400,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 328.00 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	3,531,180 円 (10,355 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,785,397 円	
総費用		984,320 円	
純収益 -		3,801,077 円	
建物等に帰属する純収益		3,531,180 円	
土地に帰属する純収益 -		269,897 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		263,042 円 (771 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	6,117,256 円 (17,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	94,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市宮田字草葉 5 4 2 番 3 8 外			地積 (m ²)	11,570	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) (60,200)				
	台形 1.5 : 1	工場、事務所兼倉庫 S 3	中規模工場で工業団地を形成する工業地域	南 8 m 市道、東側道	水道	勝野 7 km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 300 m、南 260 m、北 50 m	標準的使用	工場兼倉庫地							
	標準的画地の形状等	間口 約 110 m、奥行 約 90 m、規模 10,000 m ² 程度、形状 長方形	地域的特性	特記事項	特記がない。	街路 8 m 市道	交通 勝野駅 南西方 7 km				
	地域要因の将来予測	中規模工場等が集積する工業地域として成熟しており、地域内及び周辺に格別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後とも現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地			(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	8,200 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、宮若市及び周辺市町における工業地域一円である。需要者の中心は製造業・倉庫業等の法人である。福岡都市圏を中心に、工業地に対する需要が堅調なことから、当市の工業地に対する需要も底堅く、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等個別的要因により大きく異なり、数千円から数億円と様々である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は自社での使用を目的とした不動産取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、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 / m ²	[]	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	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 8,000 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		(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、低金利政策が続くなか、工業地に対する投資意欲は底堅く、地価は上昇傾向にある。					
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %		(地域要因)	工業団地内の熟成した工業地域で、地域要因に格別の変動は見受けられない。					
					(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	宮若4C - 1362	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南東7.1 m市道		(都) (60,200)		
b	遠賀4C - 955	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ整形	東10 m県道 南6 m 西5 m 三方路		(都) (60,200)		
c	田川04C - 11418	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 m 角地		(都) (80,200)		
d	若松04C - 11203	北九州市若松区		底地	()	ほぼ長方形	西15 m市道 北7.2 m 南7.4 m 三方路		工専 (70,200) 臨港地区		
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	() 6,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,020	$\frac{100}{[74.3]}$	8,102	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,180	
b	() 9,626	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,626	$\frac{100}{[120.1]}$	8,015	画地 +1.0 行政 0.0	8,100	
c	() 7,771	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,849	$\frac{100}{[98.9]}$	7,936	その他 0.0	8,020	
d	(8,937) 14,955	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,621	$\frac{100}{[173.3]}$	8,437	その他 0.0	8,520	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	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 -25.0	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 +9.0	環境 +8.0	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 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 -10.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +20.0	環境 +35.0	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： 8,200 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		近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
宮若(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	43,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	宮若市沼口字平ノ口 1 1 7 番 1				地積 (m ²)	3,485	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	工場	中規模工場、一般住宅のほか農地が多い工業地域	北東 8.5 m 市道	水道	勝野 12 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 450 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 50 m、			規模	3,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街 8.5 m 市道	交通 勝野駅 北西方 12 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	12,400 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、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業・倉庫業等の法人である。九州自動車道若宮 I.C に近い工業地域であり、その希少性から地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、数千円から数億円と様々である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自社使用を目的とした取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,500 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、低金利政策が続くなか、工業地に対する投資意欲は底堅く、地価は上昇傾向にある			
	- 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 / m ²			(地域 要因)	I C への接近性に恵まれた工業地域であるが、地域要因に格別の変動は見受けられない。			
変動率 年間 +7.8 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 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	宮若4C - 361	宮若市		建付地	()	長方形	南東4 m道路		準都計 (70,200)		
b	宮若4C - 356	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		(都) (60,200)		
c	苅田4C - 10804	京都府苅田町		建付地	()	長方形	北東40 m県道 南西10.3 m 二方路		工専 (70,200)		
d	新宮4K - 212	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m県道		準工 (60,200) 地区計画等		
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	() 14,239	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,139	100 [110.4]	12,807	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,800	
b	() 14,459	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,358	100 [116.4]	12,335	環境 0.0 画地 0.0	12,300	
c	() 14,873	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,975	100 [123.2]	12,155	行政 0.0	12,200	
d	() 9,074	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [/]	100 [70.0]	13,870	100 [114.6]	12,103	その他 0.0	12,100	
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 -0.10	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -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
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	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 +8.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才標準価格決定の理由							〔標準価格： 12,400 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

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