

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 m ² 当たりの価格	15,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	宮若市本城字柴谷 1 3 7 1 番			地積 (m ²)	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 W 1	一般住宅・農家住宅・農地等が混在する住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、下水	勝野 4.2 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模			400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m 市道	交通 勝野駅 西方 4.2 km	法令 (都) (60,200)				
	地域要因の将来予測	一般住宅・農家住宅・農地等が混在する住宅地域で、近隣地域及び周辺に格別の変動要因はなく、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	標準価格	15,500 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、当市居住者のほか、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ものの、一部底打ち感も見受けられる。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 6 0 0 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して決定し、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 / m ²)	内 標 街 地	内 標 街 地	内 標 街 地
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		内 準 交 地	内 準 交 地	内 準 交 地
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		補 環 環 地	補 環 環 地	補 環 環 地
								正 画 地	正 画 地	正 画 地
								其 他	其 他	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 標 街 地	内 標 街 地	内 標 街 地	内 標 街 地
	宮若(県) - 4						内 準 交 地	内 準 交 地	内 準 交 地	内 準 交 地
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]		補 環 環 地	補 環 環 地	補 環 環 地	補 環 環 地
	14,400 円 / m ²	100	[100.0]	[92.6]	100	15,400	正 画 地	正 画 地	正 画 地	正 画 地
							其 他	其 他	其 他	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 15,500 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	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 / m ²				(地域)	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。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的)	個別的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5C - 351	宮若市		建付地	()	台形	北6.5 m市道 北東2 m 角地		準都計 (70,200)				
b	宮若5C - 361	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 南西4 m 二方路		(都) (70,200)				
c	宮若5C - 364	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道 西8 m 角地		(都) (70,200)				
d	宮若5K - 806	宮若市		更地	()	袋地等	北東4.3 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	() 14,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	15,685	$\frac{100}{[105.0]}$	14,938	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,900			
b	() 15,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,088	$\frac{100}{[100.0]}$	15,088	画地 0.0 行政 0.0	15,100			
c	() 15,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,997	$\frac{100}{[95.7]}$	15,671	その他 0.0	15,700			
d	() 14,305	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,998	$\frac{100}{[92.1]}$	16,284	その他 0.0	16,300			
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 +4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 -8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 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 -2.0	環境 -6.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,500 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	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

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 5 K - 806	宮若市		更地	()	袋地等	北東4.3 m市道		(都) (60,200)	
b	宮若 5 C - 351	宮若市		建付地	()	台形	北6.5 m市道 北東2 m 角地		準都計 (70,200)	
c	小竹 5 C - 452	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	南東3.2 m町道		(都) (70,200)	
d	鞍手 5 C - 456	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	西11 m町道		(都) 近商 (90,200)	
e	宗像 5 C - 170	宗像市		更地	()	ほぼ整形	西5 m市道 北2.5 m 角地		「調区」 (70,200) 土砂災害警戒区域	
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	() 14,305	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	14,998	100 [113.2]	13,249	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,200
b	() 14,399	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	15,607	100 [119.6]	13,049	環境 0.0	13,000
c	() 11,700	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,525	100 [89.7]	12,848	画地 0.0	12,800
d	() 13,604	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,658	100 [106.5]	12,824	行政 0.0	12,800
e	() 13,183	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	13,385	100 [100.3]	13,345	その他 0.0 [100.0] 100	13,300
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 -0.04	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 -0.06	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 -10.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 -0.22	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 +18.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.05	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 +14.0 その他 0.0	環境 -11.0		
e	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +9.0		
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 %/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) - 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	2,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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 特にない		街 5 m 市道	交通 赤間駅南東方 11 km	法令 (都) (60,200)			
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心とした地域であり、周辺においても特別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後も、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	比準価格 8,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²							
	原価法	積算価格 / 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、住宅地需要はやや低調であり、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、比準価格をもって、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 地 街 路	内 街 路 地 街 路
	標準地番号	-		100	100	[]		内 街 路 地 街 路	内 街 路 地 街 路
	公示価格	円 / m ²	[]	[]	[]	100		内 街 路 地 街 路	内 街 路 地 街 路
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街 路 地 街 路	内 街 路 地 街 路
	前年指定基準地の価格	8,600 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	7,990	内 街 路 地 街 路	内 街 路 地 街 路
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %	[100.0]	[107.0]	100		内 街 路 地 街 路	内 街 路 地 街 路
(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 8,100 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動状況要因の		
	変動率		年間 -1.2 %		半年間 %		(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、工業地への需要は依然として旺盛である。 (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。 (個別的) 個別的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5C - 1354	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南西11m市道 南東3m 角地		(都) (70,200)				
b	宮若5C - 1361	宮若市		建付地	()	不整形	南西7.6m市道		準都計 (70,200)				
c	小竹5C - 852	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	南東2.5m町道 無道路地		(都) (70,200)				
d	小竹5C - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	長方形	東4m町道		(都) (70,200)				
e	鞍手5K - 803	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ整形	南東5m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	() 7,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,807	$\frac{100}{[98.3]}$	7,942	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	7,940			
b	() 9,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,428	$\frac{100}{[126.9]}$	8,217	0.0 0.0 0.0	8,220			
c	() 9,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9,570	$\frac{100}{[121.9]}$	7,851	0.0	7,850			
d	() 8,539	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,496	$\frac{100}{[105.8]}$	8,030	0.0	8,030			
e	() 9,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,926	$\frac{100}{[123.6]}$	8,031	$[100.0]$ 100	8,030			
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +22.0	画地 -10.0	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 -7.0	交通・接近 +15.0	環境 +14.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	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	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,000円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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 5 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) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	3,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	宮若市龍徳字奥百合野 8 番 7 5				地積 (m ²)	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	(都) (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東 5 m 市道	水道	勝野 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 40 m、北 60 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 17 m、規模 250 m ² 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	5 m 市道	交通施設	勝野駅 北西方 1.2 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	14,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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 4 0 0 万円前後、新築の戸建住宅で 2 , 0 0 0 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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / 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 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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 因 行政 其他	
(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 14,400 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔 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 / m ²					〔 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5C - 361	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 南西4 m 二方路		(都) (70,200)		
b	宮若5C - 364	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道 西8 m 角地		(都) (70,200)		
c	宮若5K - 806	宮若市		更地	()	袋地等	北東4.3 m市道		(都) (60,200)		
d	宮若5C - 363	宮若市		建付地	()	長方形	北西4 m市道 東2 m 角地		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	() 15,390	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	15,088	100 [104.7]	14,411	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,400	
b	() 15,297	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,997	100 [103.9]	14,434	環境 0.0	14,400	
c	() 14,305	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	14,998	100 [103.1]	14,547	画地 0.0	14,500	
d	() 12,100	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	12,437	100 [89.3]	13,927	行政 0.0 その他 0.0	13,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +8.0	画地 +2.0	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 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	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 +8.5	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 -5.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	5,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	宮若市福丸字錦 2 0 3 番 2 外			地積 (m ²)	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	準都計 (70,200)		
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西 3.2 m 市道	水道	勝野 10 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模		400 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 3.2 m 市道	交通 勝野駅西方 10 km	法令 準都計 (70,200)			
	地域要因の将来予測	旧若宮町中心部背後に中規模一般住宅が建ち並び既存住宅地域であり、周辺地域ではミニ開発も比較的活発であり、今後も、安定的に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	13,700 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サラリーマン等である。周辺では住宅地開発が活発化しており、地価は堅調に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 5 0 0 万円 ~ 6 0 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	当該地域は共同住宅等の収益物件もわずかに見られるものの、戸建住宅を主体とする既存住宅地域であり、自用目的での取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は居住環境に着目して事例を採用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。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 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	14,400 円 / m ²	[99.3]	100	100	[100.0]	13,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	円 / m ²		100	[100.0]	[104.1]	100		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 13,700 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 %
					標準地				変 動 形 成 要 因 の
					標準地				{ 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、工業地への需要は依然として旺盛である。
					標準地				{ 地域 } 旧若宮町中心部背後の既存住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。
					標準地				{ 個別的 } 個別的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 5 C - 363	宮若市		建付地	()	長方形	北西4 m市道 東2 m 角地		準都計 (80,200)	
b	宮若 5 C - 361	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 南西4 m 二方路		(都) (70,200)	
c	宮若 5 C - 364	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道 西8 m 角地		(都) (70,200)	
d	鞍手 5 C - 554	鞍手郡鞍手町		建付地	()	正方形	北西6.5 m町道 南西5 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
e	鞍手 5 C - 552	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西4 m町道 北東3.5 m 二方路		(都) 2 低専 (70,100)	
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	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	12,437	$\frac{100}{[90.5]}$	13,743	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,700
b	() 15,390	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,088	$\frac{100}{[111.3]}$	13,556	画地 0.0 行政 0.0	13,600
c	() 15,297	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,967	$\frac{100}{[108.9]}$	13,744	その他 0.0	13,700
d	() 9,055	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	18,190	$\frac{100}{[133.0]}$	13,677	その他 0.0	13,700
e	() 10,082	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	11,716	$\frac{100}{[87.9]}$	13,329	[100.0] 100	13,300
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 -0.08	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 -5.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -5.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +19.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -13.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -5.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -16.0		
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			% / 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 5 年地価調査)

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	2,190,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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)	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	6,700 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、比準価格を標準として上記の通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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	小竹(県) - 1	[99.4]	100	100	[100.0]	6,690	補正 行政 その他 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 6,800 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的な要因	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、工業地への需要は依然として旺盛である。			
	- 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				変動率 年間 -1.5 % 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存住宅地域であり、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5C - 352	宮若市		更地	()	ほぼ台形	北東12m市道		(都) (60,200)		
b	宮若5C - 355	宮若市		建付地	()	不整形	北10m県道		(都) (60,200)		
c	小竹5C - 454	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	北西5.5m町道		(都) (70,200)		
d	鞍手5C - 459	鞍手郡鞍手町		建付地	()	台形	東4m道路		(都) (60,200)		
e	宗像5C - 68	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南5.5m市道		「調区」 (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	() 6,061	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,061	100 [89.5]	6,772	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,770	
b	() 5,067	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	5,302	100 [81.5]	6,506	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,510	
c	() 4,545	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [72.0]	6,300	100 [93.0]	6,774	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,770	
d	() 5,519	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,530	100 [86.3]	6,408	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,410	
e	() 7,510	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,465	100 [109.9]	6,793	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 [100.0] 100	6,790	
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 +12.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -5.0	環境 -22.0	画地 -5.0	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 +7.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0	画地 -28.0	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -17.0	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 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0	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： 6,700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	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	8,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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 1 6 m 県道	交通 勝野駅 西方10 km	法令 準都計 (70,200)		
	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 18,700 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 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	代表標準地 標準地	標準地	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 24,900 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的要因)	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			(地域要因)	人口の減少及び周辺における大規模 S C の進出等により、近隣地域は衰退傾向にあり、地価の下落が続いている。			
	変動率 年間 -0.4 % 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5C - 351	宮若市		建付地	()	台形	北6.5m市道 北東2m 角地		準都計 (70,200)					
b	宮若5C - 364	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南10m県道 西8m 角地		(都) (70,200)					
c	鞍手5C - 553	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西9.2m町道 北西5m 北東5m 三方路		(都)1住居 (70,200)					
d	宗像5C - 165	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	西11m県道		「調区」 (60,200)					
e	宗像5C - 58	宗像市		更地	()	台形	東4m市道 北4m 角地		近商 (100,240)					
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	() 14,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	15,685	$\frac{100}{[62.7]}$	25,016	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 0.0	25,000			
b	() 15,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,997	$\frac{100}{[60.4]}$	24,829			24,800			
c	() 11,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.8]}$	15,513	$\frac{100}{[62.3]}$	24,900			24,900			
d	() 21,039	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,376	$\frac{100}{[85.5]}$	25,001			25,000			
e	() 30,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	31,073	$\frac{100}{[118.8]}$	26,156		[100.0] 100	26,200			
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 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -10.0	街路 行政	-10.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-33.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-37.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -27.2	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	+3.0 0.0	環境 その他	-35.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
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			% / 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)
	5,216,932	1,090,952	4,125,980	3,857,280	268,700	(0.9753) 262,063	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	6,391,780 円 (18,700 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	1,730	283,720	6.0	1,702,320
2 ~ 2	共同住宅	164.00	100.0	164.00	1,050	172,200	2.0	344,400
~								
~								
~								
計		328.00	100.0	328.00		455,920		2,046,720
年額支払賃料					455,920 円 x 12ヶ月 = 5,471,040 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 (%))					5,471,040 円 x 5.0 % + 円 x % = 273,552 円			
以上計 + a+ - -					5,197,488 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,046,720 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,444 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 + + +					5,216,932 円 (15,299 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)5 C - 351	1,025 (1,003)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,025	対象基準階の 月額実質賃料 1,052 円/㎡
b	宮若(賃)5 C - 353	1,100 (1,077)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,100	月額支払賃料 (1,050 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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	287,000 円	57,400,000 x	0.5 %
維持管理費	273,552 円	5,471,040 x	5.0 %
公租公課	土地 13,800 円	査定額	
	建物 401,800 円	57,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	57,400 円	57,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,400 円	57,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,090,952 円 (3,199 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	57,400,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 328.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 30 % + 0.0908 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,857,280 円 (11,312 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,216,932 円	
総費用		1,090,952 円	
純収益 -		4,125,980 円	
建物等に帰属する純収益		3,857,280 円	
土地に帰属する純収益 -		268,700 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		262,063 円 (769 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	6,391,780 円 (18,700 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	105,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,100 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 5年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5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542番38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 S3	中規模工場で工業団地を形成する工業地域	南8m市道、東側道	水道	勝野7km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 300m、南 260m、北 50m		標準的使用	工場兼倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 110m、奥行 約 90m、規模 10,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街路	8m市道	交通施設	勝野駅 南西方7km 法令 (都) (60,200) 規制	
(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	9,100 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、数千万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 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 円 / m ²	[] / 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		価格変動形状形成要因の	一般的 要因	個人消費や輸出等の経済指標は堅調に推移し、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	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。		
変動率 年間 +11.0 % 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5C - 1359	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北東10m県道 南西7.5m 南東3m 三方路		(都) (70,200)		
b	宮若5C - 1361	宮若市		建付地	()	不整形	南西7.6m市道		準都計 (70,200)		
c	宮若5C - 1354	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南西11m市道 南東3m 角地		(都) (70,200)		
d	鞍手5K - 803	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ整形	南東5m町道		(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	() 10,163	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	9,650	100 [107.1]	9,010	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,100	
b	() 9,432	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	10,428	100 [113.9]	9,155	画地 +1.0 行政 0.0	9,250	
c	() 7,985	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	7,807	100 [87.0]	8,974	その他 0.0	9,060	
d	() 9,926	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,926	100 [111.6]	8,894		8,980	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.5	画地 +3.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,100 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 %/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

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	48,800,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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117番1				地積(㎡)	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8.5m市道	水道	勝野12km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東0m、西100m、南100m、北450m		標準的使用	工場地							
	標準的画地の形状等	間口約60m、奥行約50m		規模	3,000㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない。		街路	8.5m市道		交通施設 勝野駅 北西方12km					
	地域要因の将来予測	中規模工場のほか、一般住宅・農地等も見られる工業地域で、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	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	14,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、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IC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	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
		円/㎡	100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		12,400 円/㎡		価格変動状況		（一般的要因）個人消費や輸出等の経済指標は堅調に推移し、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		-		（地域要因）IC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。	
	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	+12.9%	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宮若 5 C - 361	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道 南西4 m 二方路		(都) (70,200)				
b	宮若 5 C - 364	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道 西8 m 角地		(都) (70,200)				
c	宮若 5 C - 1352	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南東23 m市道 南西5.5 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)				
d	鞍手 5 K - 508	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西10.5 m町道 北東4 m 二方路		(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	() 15,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,088	$\frac{100}{[107.0]}$	14,101	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,100			
b	() 15,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,997	$\frac{100}{[106.1]}$	14,135	環境 0.0	14,100			
c	() 16,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	16,248	$\frac{100}{[115.4]}$	14,080	画地 0.0	14,100			
d	() 13,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,435	$\frac{100}{[99.1]}$	13,557	行政 0.0 その他 0.0	13,600			
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 +3.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	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	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： 14,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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