

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	40,500 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 24 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	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	倍率種別	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	遠賀郡水巻町頃末南 1 丁目 5 8 5 番 1 0 1 「頃末南 1 - 1 3 - 2」			地積 (㎡)	153	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 住居 (60,200) (その他)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい区画整然とした住宅地域	東 5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻 350 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 80 m、北 10 m	標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 11 m、	規模	154 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし	街 5 m 町道	交通 水巻駅北東方 350 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)	規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は水巻駅に近く、画地規模の比較的小さい住宅地域で、北九州都心への接近性優れていることから当面現状を維持するものと予測する。取引件数も相対的に多く、地価は上昇傾向で推移すると考える。							
(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	40,500 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、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏及び遠賀郡内に通勤する 1 次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接し、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境優る地域では需要は堅調である。郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は 5 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 2 , 3 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度である。自用目的の取引が支配的である事から、標準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、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 / ㎡)	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	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	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 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	25,500 円 / ㎡	[103.5]	100	100	[100.0]	40,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[65.4]	100		地 街路 -1.0 域 交通 -8.0 要 環境 -26.0 因 行政 -3.0 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 39,000 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 形 成 要 因 の
	変動率	年間 +3.8 %	半年間	%	(一般的 要因)	水巻町は人口は微減であるが、低金利等の政策の効果もあり、当区における戸建住宅の販売は総じて堅調である。			
					(地域 要因)	「頃末南」や「高尾」地区など水巻駅北部の住宅需要は堅調、梅ノ木地区では新たな宅地開発が進行。			
					(個別的 要因)	変動要因は特になし。			

(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	水巻5K - 1011	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	東3.3m町道		(都)1住居(60,160)		
b	水巻5K - 1012	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2m町道 南西6m 角地		(都)1住居(70,200)		
c	水巻5C - 1057	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	北西11m町道		(都)1住居(60,200)		
d	水巻5C - 1065	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	北西4.4m町道		(都)1住居(60,176)		
e	水巻5K - 1008	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	東4.5m私道		(都)1住居(60,180)		
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	() 42,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,369	$\frac{100}{[83.6]}$	51,877	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	51,900	
b	() 31,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,022	$\frac{100}{[86.2]}$	37,148	0.0 0.0 0.0	37,100	
c	() 20,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	25,612	$\frac{100}{[97.7]}$	26,215	0.0	26,200	
d	() 44,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,982	$\frac{100}{[94.1]}$	47,802	0.0	47,800	
e	() 30,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	33,542	$\frac{100}{[84.5]}$	39,695	[100.0] 100	39,700	
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 +0.21	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 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	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 -12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 -19.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.21	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,500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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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 基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

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	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	5,490,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 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 24 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	倍率種別	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	遠賀郡水巻町二東1丁目317番9「二東1-14-8」				地積(㎡)	192	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低専(40,60)					
	長方形 1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域	北4.3m 町道	水道、ガス、下水	東水巻1.1km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 20m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、			規模	180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.3m町道	交通施設	東水巻駅西方1.1km 法令(都) 1低専(40,60) 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	28,600 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、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏に通勤する1次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境優る地域では需要は堅調で、郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は500~800万円、新築の戸建の物件は2,300~3,000万円程度が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には公営の共同住宅はあるがアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的である事から、比準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他			
	公示価格	[]	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/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他			
	遠賀(県) - 3	[103.5]	100	100	[100.0]	28,400		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		価格変動形成要因	変動状況	要因	水巻町は人口は微減であるが、低金利等の政策の効果もあり、当区における戸建住宅の販売は総じて堅調である。						
	継続 新規 前年標準価格 27,700 円/㎡											
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		公示価格		円/㎡						
変動率		年間	+3.2 %	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	水巻5C - 1052	遠賀郡水巻町				更地	()	不整形	西8.7 m町道 南東9.8 m 角地		(都) 1低専 (50,60)			
b	水巻5C - 1053	遠賀郡水巻町				建付地	()	ほぼ長方形	南西4.9 m町道		(都) (60,200)			
c	水巻5C - 652	遠賀郡水巻町				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
d	水巻5C - 653	遠賀郡水巻町				建付地	()	袋地等	北4 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
e	水巻5C - 658	遠賀郡水巻町				建付地	()	袋地等	北6 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 17,398	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [71.4]	24,854	100 [100.8]	24,657	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	24,700			
b	() 16,391	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [80.0]	100 [92.2]	22,533	100 [94.3]	23,895	環境 画地	0.0 0.0	23,900			
c	() 27,202	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,936	100 [78.7]	35,497	行政	0.0	35,500			
d	() 20,359	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	25,932	100 [95.1]	27,268	その他	0.0	27,300			
e	() 21,724	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	31,779	100 [100.9]	31,496	[100.0] 100	0.0 100	31,500			
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 +0.25	街路 画地	0.0 -28.6	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	-2.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -7.8	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 +3.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-22.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 -20.0	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	-2.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 -30.0	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	-1.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,600 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	標準地が存する近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、また棟割りの共同住宅はあるが公営であることから、賃貸市場が未成熟である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 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) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 1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	遠賀郡水巻町梅ノ木団地1番165 「梅ノ木団地58-4」			地積 (㎡)	204	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1中専 (60,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5m 町道	水道、ガス、下水	水巻2.7km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90m、西 60m、南 70m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、規模			200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.5m 町道	交通施設	水巻駅 北方2.7km 法令 (都) 1中専 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、周辺には店舗等が多く生活利便施設が充実している区画整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変化はない。土地の需要は安定しており、地価は僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,500 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、水巻町及び隣接する遠賀郡内の町内の住宅地域である。中心となる需要者は、北九州市の中心部である小倉地区及び、八幡西区、水巻町に隣接する遠賀郡内の町等へ勤務する個人等である。同地域の居住環境は比較的良好で需要は安定している。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で1,000万円弱である。新築の戸建住宅で2,500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自己利用の戸建住宅が中心の住宅地域である。賃貸住宅に関しては、転勤者が戸建住宅をやむを得ず賃貸に供する程度の市場しか存在せず、不動産投資を目的とした共同住宅は殆どないことから、収益還元法は適用しなかった。従って、本件では、水巻町等の既存住宅地域の取引事例から試算した比準価格を中心に、指定基準地との検討を踏まえ、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	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 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -5.0		
			100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 -23.0		
								標準 画地 0.0 因 行政 0.0		
								標準 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	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 0.0 地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格	25,500 円/㎡	[103.5]	100	100	[100.0]	36,500	標準 交通 0.0 域 交通 -5.0		
			100	[100.0]	[72.4]	100		標準 環境 0.0 要 環境 -23.0		
								標準 画地 0.0 因 行政 0.0		
								標準 行政 0.0 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 35,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡	変動率	年間 +2.2 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因) 水巻町の人口は減少が続いており、高齢化率も福岡県平均より高い。地価は、安定的に推移している。 (地域要因) 地域要因に特段の変化はないが、周辺では、ミニ開発が積極的に行われており、地価は安定的に推移している。 (個別的要因) 個別的要因に特段の変動はない。					

(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	水巻5C - 654	遠賀郡水巻町		建付地	()	袋地等	南西4 m町道		(都) 1低専 (40,60)				
b	水巻5C - 660	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m町道		(都) 1低専 (40,60)				
c	水巻5C - 1056	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	西9.7 m町道		(都) (60,200)				
d	水巻5K - 1011	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	東3.3 m町道		(都) 1住居 (60,160)				
e	水巻5K - 11	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m町道		(都) 1中専 (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	() 29,911	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	37,987	$\frac{100}{[102.9]}$	36,916	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	36,900			
b	() 37,077	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,596	$\frac{100}{[104.0]}$	36,150	0.0 0.0 0.0	36,200			
c	() 35,707	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	42,264	$\frac{100}{[116.8]}$	36,185	0.0	36,200			
d	() 42,311	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,369	$\frac{100}{[119.5]}$	36,292	0.0	36,300			
e	() 34,772	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,467	$\frac{100}{[96.0]}$	36,945	[100.0] 100	36,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	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 +5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	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 +3.0	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 +0.17	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 +8.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	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 +15.0	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 +0.20	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 -3.0	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： 36,500 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						
	自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格			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	遠賀郡水巻町猪熊8丁目1002番5「猪熊8-2-58」				地積(㎡)	180	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低専(40,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北西4.5 m 町道	水道、下水	水巻4 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 4.5 m 町道	交通施設	水巻駅 北西方4 km	法令 (都) 1低専(40,60) 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	27,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、水巻町及び隣接する遠賀郡内の町内の住宅地域である。需要者の中心は、北九州市の中心部である小倉地区及び、若松区、水巻町に隣接する遠賀郡内の町等へ勤務する個人等である。同地域は、旧来からの住宅地域であるが需要は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で600万円程度ある。新築の戸建住宅で、2,000万円から2,500万円弱である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自己利用の戸建住宅が中心の旧来からの住宅地域である。賃貸市場に関しては、転勤者が戸建住宅をやむを得ず賃貸に供する程度の市場しか存在せず、賃料収入の獲得を目的としたアパートは殆どないことから、収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、水巻町等の既存住宅地域の取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	芦屋(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[100.0]	27,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因の	〔一般的要因〕		水巻町の人口は減少が続いており、高齢化率も福岡県平均より高い。地価は、安定的に推移している。		
	継続 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡			〔地域要因〕		地域要因に変化はない。		
	- 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			〔個別的要因〕		個別的要因に特段の変動はない。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			変動率 年間 +2.6 % 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	水巻5C - 661	遠賀郡水巻町		建付地	()	袋地等	南西4m町道		(都)1低専(40,60)		
b	水巻5C - 652	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m町道		(都)1低専(40,60)		
c	水巻5K - 1010	遠賀郡水巻町		建付地	()	不整形	北西4.3m町道		(都)1低専(40,60)		
d	水巻5C - 668	遠賀郡水巻町		建付地	()	袋地等	南4m町道		(都)1低専(40,60)		
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	() 19,178	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	27,671	100 [99.0]	27,951	街路 0.0 交通・接近 0.0	28,000	
b	() 27,202	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,936	100 [102.0]	27,388	環境 0.0	27,400	
c	() 20,852	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [80.0]	100 [90.0]	29,627	100 [107.0]	27,689	画地 0.0	27,700	
d	() 23,725	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	26,625	100 [96.9]	27,477	行政 0.0	27,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [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 +0.20	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 0.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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 +7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	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 0.0	画地 -10.0	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： 27,700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		自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	18,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,200 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 7 月 1 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	遠賀郡水巻町頃末北 1 丁目 8 6 2 番 1 「頃末北 1 - 4 - 6」			地積 (m ²)	464	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) 商業 (80,300) 準防 (その他) (90,300)			
	台形 1:1	店舗 L S 2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西12 m 町道	水道、下水	水巻430 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 160 m、南 25 m、北 25 m			標準的使用	店舗併用住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 22 m、規模			440 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	12 m 町道	交通施設	水巻駅 北方430 m 法令 (都) 商業 (90,300) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、水巻町役場近くの旧来からの近隣商業地域である。当該地域は、幹線道路沿いの商業地域に顧客を奪われ商的な繁華性は乏しい。地価は、割安感から安定的に推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	41,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	31,200 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、水巻町及び隣接する遠賀郡内の町等の旧来からの近隣商業地域である。同地域は旧来からの商業地域であるが、幹線道路沿いの交通利便性が良好で駐車場が完備されている大型店舗に顧客を奪われ、繁華性は衰退傾向が進んでいる。中心となる需要者は、同地域に地縁的な選好性を有する個人等である。中心となる価格帯は、規模のパラッキ及び、取引の事情が大きく影響することから、見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、近くに水巻町役場がある旧来からの近隣商業地域である。比準価格は、水巻町及び隣接する遠賀郡内の近隣商業地域及び住商混在地域の取引事例から試算した価格であり、信頼性は高い。収益価格は店舗併用共同住宅を想定した価格であるが、還元利回り等、将来の想定要素を多く含むことから相対的な規範性は劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格は参考として指定基準地との検討を考慮し、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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) 5 - 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
	前年指定基準地の価格	50,500 円 / m ²	[100.4]	100	100	[100.0]	40,100			0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[124.0]	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 40,000 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		変動状況	要因	水巻町の人口は減少が続いており、高齢化率も福岡県平均より高い。地価は、安定的に推移している。			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間	%			地域要因に変化はなく、商的な繁華性には乏しいが、地価は底堅く推移している。			
							個別的要因に特段の変動はない。			

(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	岡垣 5 C - 161	遠賀郡岡垣町		底地	()	ほぼ台形	北西14 m県道		(都)商業 (90,400)		
b	水巻 5 K - 10	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	南西14 m町道 北西4 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
c	岡垣 5 C - 158	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m町道		(都)商業 (90,360)		
d	遠賀 5 C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	北6.5 m町道		(都)商業 (90,300)		
e	水巻 5 K - 1013	遠賀郡水巻町		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東11.5 m町道 北東2 m 角地		(都)商業 (100,300)		
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	(41,093) 45,659	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [98.0]	46,777	<u>100</u> [113.9]	41,068	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,100	
b	() 53,368	<u>100</u> [100.0]	[102.2] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [103.0]	52,953	<u>100</u> [128.7]	41,145	画地 0.0 行政 0.0	41,100	
c	() 40,776	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	45,307	<u>100</u> [110.0]	41,188	その他 0.0	41,200	
d	() 43,019	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	43,019	<u>100</u> [107.1]	40,167	その他 0.0	40,200	
e	() 53,390	<u>100</u> [100.0]	[102.1] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]	53,971	<u>100</u> [131.7]	40,980	[100.0] 100	41,000	
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 +0.06	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 +15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.21	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 +33.0	画地 +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： 41,000 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)
	4,546,597	921,120	3,625,477	3,016,820	608,657	(0.9753) 593,623	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	14,478,610 円 (31,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	140.00	S	2 F	280.00		
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
(都) 商業準防	90 %	300 %	300 %	464 ㎡	21.0 m x 20.0 m	前面道路：町道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造の2階建て(1階店舗、2階住宅)を想定した。			有効率の理由	95.0 %	同様の建物と比較して標準的である。

(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	140.00	95.0	133.00	1,850	246,050	5.0	1,230,250
~ 2	居宅	140.00	95.0	133.00	1,050	139,650	1.0	139,650
~								
~								
~								
計		280.00	95.0	266.00		385,700		1,369,900 139,650
年額支払賃料					385,700 円 x 12ヶ月 = 4,628,400 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					共益費は計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 108,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					4,628,400 円 x 5.0 % + 108,000 円 x 5.0 % = 236,820 円			
以上計 + a+ - -					4,499,580 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,369,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 13,014 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 %) 139,650 円 x 95.0 % x 0.2563 = 34,003 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 + + +					4,546,597 円 (9,799 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	水巻(賃)5 C - 651	855 (855)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	1,796	対象基準階の 月額実質賃料 1,858 円/㎡
b	遠賀5K(賃) - 2	2,142 (2,131)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,040	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	233,500 円	46,700,000 x	0.5 %
維持管理費	236,820 円	4,736,400 x	5.0 %
公租公課	土地 30,500 円	査定額	
	建物 326,900 円	46,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	921,120 円 (1,985 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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)	40 %	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)	20 %	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	46,700,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,016,820 円 (6,502 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,546,597 円	
総費用		921,120 円	
純収益 -		3,625,477 円	
建物等に帰属する純収益		3,016,820 円	
土地に帰属する純収益 -		608,657 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		593,623 円 (1,279 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	14,478,610 円 (31,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	46,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 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 24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	1.2 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	遠賀郡水巻町立屋敷1丁目346番1「立屋敷1-13-15」				地積(㎡)	1,585	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) 準工(60,200)		
	長方形 1:2	倉庫兼作業所 S 1	中小規模の営業所、倉庫、住宅等が混在する工業地域	西10.5 m 町道	水道、下水	水巻940 m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m		標準的使用	事務所兼倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	国道3号背後の工業地域	街路	10.5 m町道	交通施設	J R水巻駅西方940 m	法令(都) 準工(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	用途が混在する工業地域であり、将来的には住宅用途が高まる可能性があるものの、当面は現状の利用状態が維持されるものと思料する。幹線道路に近く、工業地としての選好性もアップしている。								
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(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	29,000 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	同一需給圏は遠賀郡及び周辺市区町の工業地域等である。主たる需要者は地場中小企業及び個人事業主である。行政機関等により造成された工場団地ではなく、自然発生的な工業地域であるため、工場等の集積度は低く、他用途混在の程度が高い。遠賀郡内では工業地域の取引が乏しく、また、規模により取引価格にバラつきが見られるため、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、貸倉庫等は稀で自己利用が中心の用途であり、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。一方、比準価格は広域的に事例を収集し、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえ、当価格をもって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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(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 26,500 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+9.4 %	半年間	%	
	- 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/㎡								
				(一般的要因)	県内全域で、工場団地や流通業務地等の土地需要は堅調に推移しており、その影響が周辺工業地域に及んでいる。				
				(地域要因)	広がり欠ける工業地域で、工場等の集積度は低く、変動要因は見受けられないが、国道3号にも近く工業需要は堅調である。				
				(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	水巻5C - 656	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	南9 m町道 北4 m 二方路		(都) 1低専 (50,60)	
b	水巻5C - 1056	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	西9.7 m町道		(都) (60,200)	
c	遠賀5C - 964	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	西8 m町道 南4 m 角地		(都) (60,200)	
d	八幡東05C - 10910	北九州市八幡東区		建付地	()	台形	北西13 m市道		工業 (60,200)	
e	鞍手5K - 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)	
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	() 15,731	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [72.1]	22,298	100 [77.6]	28,735	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	28,700
b	() 35,707	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [85.5]	42,264	100 [131.3]	32,189	環境 0.0 画地 0.0	32,200
c	() 19,883	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	20,621	100 [75.3]	27,385	行政 0.0 その他 0.0	27,400
d	() 36,493	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,186	100 [112.2]	33,143		33,100
e	() 13,056	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,435	100 [67.9]	19,786	[100.0] 100	19,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 -27.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -14.5	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 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.21	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.19	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.29	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の営業所、倉庫を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ