

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
水巻(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	5,720,000 円	1㎡当たりの価格	37,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡水巻町頃末南1丁目585番101 「頃末南1-13-2」			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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60,200)	
	1.2:1	住宅 W2	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5m町道	水道、ガス、下水	水巻350m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 11m、規模			154㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 ない		街 5m町道	交通 J R水巻駅北東方350m	法令 (都) 1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域として成熟しており、今後とも現状を維持するものと考えられる。鉄道駅にも近く、北九州市方面等への通勤にも利便性が高いため、地価水準は、引き続き上昇傾向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	37,400 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、水巻町一円の住宅地域が形成された範囲。需要者の中心は水巻町在住、又は水巻町及びその周辺の市町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は水巻町の中でもよく整備された地域であり、利便性が高く、住環境にも優る地域であるため、町内においても安定した需要が見込まれる地域である。取引の中心価格帯は総額で2500万円、土地のみであれば1000万円以下が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により標準価格が求められた。標準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表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 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	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 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	25,200 円/㎡	[98.8]	100	100	[100.0]	37,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[66.5]	100		0.0 -20.0 -12.5 -5.0 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 37,200 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			変動状況	<p>(一般的要因) 各種景気指数より景気回復の動きは見られるものの、依然として郡部地方に対する需要は低迷が続いている。</p> <p>(地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。</p> <p>(個別的要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。</p>			
	変動率	年間 +0.5 %	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	水巻2C - 1355	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南6 m町道 西4.5 m 北5 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)				
b	水巻2C - 1356	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	西5.5 m町道 東5.5 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)				
c	水巻2C - 1363	遠賀郡水巻町		建付地	()	正方形	南東6 m町道		(都) 2低専 (50,100)				
d	水巻2C - 1357	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	西4 m町道		(都) 1低専 (40,60)				
e	水巻2C - 755	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ整形	北4 m道路		(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	() 45,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	39,902	$\frac{100}{[105.0]}$	38,002	街路 0.0 交通・接近 0.0	38,000			
b	() 37,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,190	$\frac{100}{[100.0]}$	37,190	環境 0.0 画地 0.0	37,200			
c	() 36,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,976	$\frac{100}{[95.0]}$	36,817	行政 0.0	36,800			
d	() 34,701	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,021	$\frac{100}{[87.5]}$	38,881	その他 0.0	38,900			
e	() 29,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,889	$\frac{100}{[83.0]}$	36,011	[100.0] 100	36,000			
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 0.00	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 +5.0	画地 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等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 持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
水巻(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	5,220,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)		
	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	水巻1.7km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、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	ない	街路	4.3m町道	交通施設	JR水巻駅南方1.7km	法令(都) 1低専(40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域周辺ではミニ開発が多く、猥雑とした街並みとなっている。ミニ開発が多いことから、地域としてのまとまりがなく住環境に劣り、現状のままの開発が進めば、将来的には衰退傾向となっていくものと予測される。							
(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	27,200 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、水巻町一円の住宅地域が形成された範囲。需要者の中心は水巻町在住、又は水巻町及びその周辺の市町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域周辺は農地が多く残る地域であり、宅地化が進んでいる地域である。しかし、8画地程度のミニ開発が多いため、地域のまとまりがなく、猥雑とした住環境となっている。取引の中心価格帯は総額で2500万円、土地のみであれば1000万円以下が中心となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表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	地域要因行政その他
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境要因その他
	遠賀(県) - 3	[98.8]	100	100	[100.0]	27,200		標準化補正行政その他	地域交通環境要因その他
	前年指定基準地の価格	[98.8]	100	100	[100.0]	27,200			
	25,200 円/㎡	100	[100.0]	[91.5]	100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,300 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	各種景気指数より景気回復の動きは見られるものの、依然として郡部地方に対する需要は低迷が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。			
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	(個別的要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

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 2 C - 1359	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	東4.5 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
b	水巻 2 C - 1365	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	西7 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
c	水巻 2 C - 752	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
d	水巻 2 C - 1361	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	北5 m町道 西4 m 角地		(都) (70,200)		
e	水巻 2 C - 1352	遠賀郡水巻町		建付地	()	袋地等	南4 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	() 24,562	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	25,855	100 [100.0]	25,855	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,900	
b	() 27,223	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	26,689	100 [103.0]	25,912	環境 0.0 画地 0.0	25,900	
c	() 26,249	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,249	100 [90.8]	28,909	行政 0.0	28,900	
d	() 24,831	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [94.6]	26,248	100 [90.0]	29,164	その他 0.0	29,200	
e	() 22,166	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	26,078	100 [100.0]	26,078	[100.0] 100	26,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 -10.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 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 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,200 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			既成の住宅地であり、再調達原価等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	持ち家を主体とした住宅地域であり、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	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	7,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	遠賀郡水巻町梅ノ木団地 1 番 1 6 5 「梅ノ木団地 5 8 - 4」			地積 (m ²)	204	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 5.5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻 2.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 70 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 11 m、奥行 約 18 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	5 . 5 m 町道	交通施設	水巻駅北方 2.7 km 法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域で、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。ショッピングモールに近接し、利便性の良い住宅地域であるが、コロナウイルス感染症拡大により不動産市場には先行き不透明感が漂っている。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,700 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	同一需給圏は水巻町及び隣接する市区町の住宅地域で、特に関連が強いのは JR 以北の住宅団地等である。需要者は北九州市に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。隣接する八幡西区との比較から一部の住宅地には値頃感があり、近年、住宅需要に回復の兆しが見られたが、コロナウイルス感染症拡大以降、景気は悪化しており、不動産市場には先行き不透明感が漂っている。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建て 2 千 5 百万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため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から取引事例等を収集し、利便性や環境条件等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、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) 公規価示準格価と格しをた	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	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	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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	25,200 円 / m ²	[99.2]	100	100	[100.0]	34,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	代表標準地 標準地	標準地	100	[100.0]	[72.4]	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 34,300 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 +1.2 % 半年間 %	
	変動率		年間 +1.2 %		半年間 %		(一般的) 要因 当町の人口は減少が続いており、高齢化率は県平均より高い。但し、一部の住宅地では隣接する八幡西区と比較すると値頃感がある。 (地域) 要因 近隣のイオン跡地に、新たなショッピングセンター「ライフガーデン水巻」が、令和元年 1 月に開業した。 (個別的) 要因 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	水巻2C - 752	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m町道		(都) 1低専 (40,60)					
b	水巻2C - 758	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m町道		(都) 2低専 (50,100)					
c	水巻2C - 1355	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南6 m町道 西4.5 m 北5 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)					
d	水巻2C - 763	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ正方形	南西5 m町道		(都) 1住居 (60,200)					
e	水巻2C - 755	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ整形	北4 m道路		(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	() 26,249	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,223	$\frac{100}{[78.4]}$	33,448	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				
b	() 37,325	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,325	$\frac{100}{[106.1]}$	35,179		33,400				
c	() 45,887	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	39,902	$\frac{100}{[108.1]}$	36,912		35,200				
d	() 38,964	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,925	$\frac{100}{[112.0]}$	34,754		36,900				
e	() 29,889	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,859	$\frac{100}{[89.6]}$	33,325	[100.0] 100	34,800				
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 -0.01	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	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+7.0	環境	0.0
			画地	+15.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+12.0	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 -0.01	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	+7.0	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		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,700 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	4,720,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	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)	
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西4.5m町道	水道、下水	水巻4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 50m、南 150m、北 70m			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	郊外の既成住宅地域	街路	4.5m町道	交通施設	水巻駅 北西方4km	法令(都) 1低専(40,60) 規制
	地域要因の将来予測	既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。北九州市八幡西区に比べ値頃感もあるが、感染症による不動産市場への影響に留意する必要がある。						
(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	26,200 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市区町の住宅地域で、特に関連が強いのはJR以北の住宅地域。需要者は北九州市に通勤する給与所得者が中心。人口の減少や高齢化の進行等から町域全体としては力強さに欠けるが、隣接する八幡西区との比較から一部に値頃感もあり、総額を抑えた建売による供給が見られる。但し、不動産市場には感染症の影響による先行き不透明感が漂っている。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建て2千万~2千5百万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため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から取引事例等を収集し、利便性や環境条件等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		環境 行政 画地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	芦屋(県) - 1	[100.0]	100	100	[100.0]	26,000	環境 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		環境 行政 画地 その他	
	24,700 円/㎡	100	[100.0]	[95.0]	100		環境 行政 画地 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 26,200 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	当町の人口は減少が続いており、高齢化率は県平均より高い。但し、一部の住宅地では隣接する八幡西区と比較すると値頃感がある。			
	- 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)	最寄駅から遠い既成住宅地域であるが、周辺では時折、ミニ開発やアパートの建築が見られ、不動産需要は低位ながらも安定的に推移。			
	変動率	年間 0.0%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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2C - 1365	遠賀郡水巻町				更地	()	長方形	西7 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
b	水巻2C - 1352	遠賀郡水巻町				建付地	()	袋地等	南4 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
c	水巻2K - 714	遠賀郡水巻町				更地	()	ほぼ長方形	東4.8 m町道 北4.5 m 角地		(都) 1低専 (50,60)			
d	水巻2C - 760	遠賀郡水巻町				更地	()	不整形	東4.7 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
e	芦屋2C - 851	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ長方形	東6 m町道 北6 m 準角地		(都) (70,200)			
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	() 27,223	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	26,689	100 [106.1]	25,155	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	25,200			
b	() 22,166	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	26,078	100 [100.0]	26,078	環境 画地	0.0 0.0	26,100			
c	() 29,463	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	28,576	100 [108.0]	26,459	行政	0.0	26,500			
d	() 11,387	100 [60.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [80.0]	23,628	100 [91.8]	25,739	その他	0.0	25,700			
e	() 22,460	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	22,710	100 [84.0]	27,036	[100.0] 100	0.0 100	27,000			
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 0.00	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -15.0	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	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.01	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	その他	% / 月 -0.13	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	-3.0 +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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,200 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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862番1「頃末北1-4-6」			地積(㎡)	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 W2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西12m 町道	水道、下水	水巻430m						
(2) 近隣地域	範囲	東 140m、西 160m、南 25m、北 25m			標準的使用	店舗併用住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 22m、規模 440㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 12m町道	交通施設	水巻駅北方430m	法令(都) 商業(90,300) 準防 規制					
	地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。地域経済は力強さに欠け、加えて感染症拡大による影響も懸念され、不動産需要は弱含みと予測。										
(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	標準価格	40,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,000 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・北九州市西部郊外・中間市等の商業地域であり、特に関連が強いのは遠賀郡内の旧来からの商業地域である。需要者は地元小売事業者が中心的といえる。商業背後地の人口減少や経営者の高齢化等の影響を受け、地域経済の回復は遅れており、これを反映し商業地需要は弱含みであり、また、感染症拡大による不動産市況への影響が懸念される。取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、土地価格に見合う家賃水準は形成されておらず、収益性が取引の絶対的な価値判断指標には至っていないため、収益価格は低位に試算された。また、当価格は試算の過程に想定要素を多分に含んでおり、説得力が相対的に劣る。一方、標準価格は、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。よって、標準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡に留意して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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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
	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) 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/㎡)	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	50,800 円/㎡	[99.4]	100	100	[100.0]	39,600					
			100	[102.0]	[124.9]	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 40,000 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/㎡	変動状況要因の			
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	〔一般的要因〕 地域経済が低迷し力強さに欠けることや商業背後地の人口減少等の影響を受け、事業者の不動産取得意欲は弱含みである。		〔地域要因〕 当町はスーパーやショッピングモールの進出・撤退が繰り返され、県内でも有数の激戦区で、総じて商況は厳しさを脱していない。		〔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2C - 764	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	西10 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
b	水巻2K - 712	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	北7.5 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
c	岡垣2C - 555	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	南東12 m県道 北東3 m 角地		(都) 近商 (90,200)		
d	遠賀2C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	()	長方形	東8 m町道		(都) 近商 (90,200)		
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	() 34,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,166	$\frac{100}{[82.4]}$	41,464	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	41,500	
b	() 32,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,168	$\frac{100}{[79.9]}$	40,260	画地 0.0 行政 0.0	40,300	
c	() 39,866	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,666	$\frac{100}{[96.9]}$	39,903	その他 0.0	39,900	
d	() 32,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,245	$\frac{100}{[78.4]}$	41,129	その他 0.0	41,100	
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 -0.01	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
b	正常	% / 月 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.01	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 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 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： 40,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,985,349	816,000	3,169,349	2,690,360	478,989	(0.9750) 467,014	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,119,381 円 (24,000 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	1 階：店舗、2 階：住宅			有効率の理由	97.0 %	同種の建物として標準的

(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	97.0	135.80	1,550	210,490	5.0	1,052,450
2 ~	住宅	140.00	97.0	135.80	950	129,010	2.0	258,020
~								
~								
~								
計		280.00	97.0	271.60		339,500		1,310,470
年額支払賃料				339,500 円 x 12ヶ月 = 4,074,000 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				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
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 (%))				4,074,000 円 x 5.0 % + 108,000 円 x 5.0 % = 209,100 円				
以上計 + a+ - -				3,972,900 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,310,470 円 x 95.0 % x 1.00 % = 12,449 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(%) = 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 + + +				3,985,349 円 (8,589 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	遠賀2C(賃) - 51	1,332 (1,278)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,710	対象基準階の 月額実質賃料 1,556 円/㎡
b	水巻2C(賃) - 780	1,267 (1,191)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,545	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	206,000 円	41,200,000 x	0.5 %
維持管理費	209,100 円	4,182,000 x	5.0 %
公租公課	土地 30,100 円	査定額	
	建物 288,400 円	41,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	41,200 円	41,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,200 円	41,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	816,000 円 (1,759 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	41,200,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,690,360 円 (5,798 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,985,349 円	
総費用		816,000 円	
純収益 -		3,169,349 円	
建物等に帰属する純収益		2,690,360 円	
土地に帰属する純収益 -		478,989 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		467,014 円 (1,006 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,119,381 円 (24,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	39,600,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	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) (その他)	
	1:2	倉庫兼作業所 S1	中小規模の営業所、倉庫、住宅等が混在する工業地域	西10.5m町道	水道	水巻940m		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 100m、南 100m、北 200m		標準的使用	事務所兼倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、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	10.5m町道	交通施設	JR水巻駅西方940m 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と思料する。なお、感染症拡大により不動産市場には先行き不透明感が漂っている。						
(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	25,000 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少なく、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/㎡)	内訳	
	標準地番号	-	100	100	[]		標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正 街路交通環境 画地行政 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 25,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	地域経済が低迷し力強さに欠けることや商業背後地の人口減少等の影響を受け、不動産需要は弱含み。			
	- 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〕	立地を活かした物流施設用地としての利用のほか、将来的には住宅用途への移行の可能性も窺われる。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

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	若松02C - 10508	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	東10.5 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
b	若松02C - 10510	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	南9 m市道 東9 m 角地		工専 (70,200)		
c	直方02C - 11010	直方市		建付地	()	長方形	北西9.5 m市道		(都) 準工 (60,200) 居住誘導区域		
d	鞍手2C - 351	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ台形	西15 m県道 北8 m 東8 m 三方路		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 22,099	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,099	100 [86.4]	25,578	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	25,600	
b	() 21,666	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,035	100 [86.4]	24,346	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,300	
c	() 20,392	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [75.0]	100 [100.0]	27,053	100 [109.2]	24,774	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,800	
d	() 15,662	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [99.9]	15,599	100 [60.9]	25,614	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 -35.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,000 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