

# 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	株式会社アセットプランニング
鞍手(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	4,770,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	鞍手郡鞍手町大字中山字唐ヶ崎 3 5 1 8 番 2 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	274	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 )	
	1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既存住宅地域	西 5 m 町道	水道、下水	鞍手 2.8 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 70 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 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 m 町道	交通施設	鞍手駅 南西方 2.8 km	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模な住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。当町の人口は減少、高齢化率は上昇が続いているが、選好性が高い住宅地の需要は底堅く、地価は下げ止まり傾向にある。						
(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	17,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手郡鞍手町・小竹町及び隣接する宮若市内の比較的整然とした住宅地域である。需要者の中心は、鞍手町及び周辺の市町の事業所へ勤務する者及び、当町に比較的強い地縁の選好性を有する者である。同町は、福岡都市圏と異なり不動産市場の過熱感がなかったことから、全国的な経済活動自粛の影響はほとんどない。取引の中心となる価格帯は、規模・取引事情等が異な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	当該地域は、旧来からの戸建て住宅地域である。同地域内においては、賃貸市場は形成されておらず、賃料収入の獲得を目的としたアパートは皆無であることから、収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した比準価格は鞍手町内の既存住宅地域に存する規範性が高い複数の取引事例から試算した価格であり妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	鞍手(県) - 4	[ 98.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 79.9 ]	[ 100.0 ] 100	17,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 -15.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	鞍手町の人口減少は続いている。高齢化率は福岡県全体より大きい。同町内の地域経済は弱く宅地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 <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	地域要因に変動はないが、町内の選好性が高い住宅地の地価は下げ止まり傾向にある。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔 個別的 要因 〕		特になし。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	鞍手2C - 1156	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6m町道		(都)準工(60,200)		
b	鞍手2C - 351	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ台形	西15m県道 北8m 東8m 三方路		(都)(70,200)		
c	鞍手2C - 354	鞍手郡鞍手町		更地	( )	台形	南東16m町道 北東7m 角地		(都)近商(100,200)		
d	鞍手2C - 355	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ正方形	西6m町道		(都)1低専(50,80)		
e	小竹2C - 251	鞍手郡小竹町		更地	( )	ほぼ台形	西9.5m町道 北4.5m 南西4m 三方路		(都)(80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 16,914	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,914	100 [ 98.0 ]	17,259	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,300	
b	( ) 15,662	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9 ]	15,599	100 [ 91.2 ]	17,104	環境 0.0	17,100	
c	( ) 12,559	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]	17,888	100 [104.0]	17,200	画地 0.0	17,200	
d	( ) 24,005	100 [110.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,823	100 [123.6]	17,656	行政 0.0	17,700	
e	( ) 9,075	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 82.4 ]	10,936	100 [ 64.5 ]	16,955	その他 0.0 [100.0] 100	17,000	
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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -0.1	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -38.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,400円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。						

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	中園不動産鑑定事務所
鞍手(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	6,970,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 9 日	(6) [ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	鞍手郡鞍手町大字新北字田崎 1 0 7 8 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	581	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 )		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅を中心に農家住宅や併用住宅も散見される住宅地域	南 4.5 m 町道	水道	筑前植木 4.6 km		( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 30 m、北 20 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 30 m、規模			450 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m 町道	交通 筑前植木駅西方 4.6 km	法令 ( 都 ) ( 60,200 )				
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅・農家住宅や店舗併用住宅が散見される住宅地区で、地域要因に大きな変化はなく今後も現状を維持するものとする。町内において選好性低いことから地価も概ね横ばい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 12,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手町を含む直鞍地区及び宮若市・中間市・遠賀町等の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者が主体であり、同一需給圏外からの転入者はあまり多くはない。不動産市況は新型コロナの影響により取引は停滞、地方ではより一層、開発や取引等は減少傾向、利便性・快適性等劣る既成住宅地の需要は少なく、市況は依然低迷している。土地は 5 0 0 ~ 6 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皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地から基準した価格とも検討し、かつ、基準地が継続地点であること及び郊外住宅地の需給動向や地縁的選好性、さらには利便性・快適性の程度等や最近の取引状況・取引形態等の推移をも考慮して、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	鞍手(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 <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	14,100 円 / m <sup>2</sup>	[ 98.6 ]	100	100	[ 100.0 ]	12,000			
			100	[ 100.0 ]	[ 116.3 ]	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 12,000 円 / m <sup>2</sup>		- 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 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 0.0 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		( 一般的 )	鞍手町は人口・世帯数とも微減傾向で中学校は統廃合。土地取引件数は年間 1 3 0 ~ 1 6 0 件程度。なお、町庁舎移転計画が進行中。				
	( 地域 )		要因		一般住宅・農家住宅の混在地区であることから、選好性弱く需要は依然低迷している。					
	( 個別的 )		要因		特になし。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	鞍手2C - 354	鞍手郡鞍手町		更地	( )	台形	南東16 m町道 北東7 m 角地		(都)近商 (100,200)				
b	鞍手2C - 356	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	台形	北西4 m私道		(都)近商 (90,200)				
c	鞍手2C - 1151	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ台形	東5 m町道		(都) (60,200)				
d	直方02C - 11199	直方市		更地	( )	ほぼ整形	南4.8 m市道		(都) (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 12,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	17,888	$\frac{100}{[147.7]}$	12,111	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	12,100			
b	( ) 8,210	$\frac{100}{[50.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,250	$\frac{100}{[140.7]}$	12,260		12,300			
c	( ) 9,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,965	$\frac{100}{[77.0]}$	11,643		11,600			
d	( ) 11,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,044	$\frac{100}{[94.3]}$	11,712		11,700			
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 +34.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.04	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +34.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -11.0	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： 12,000 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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		対象基準地を含む近隣地域は、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、収益還元法の適用は困難である。					

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
鞍手(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	5,420,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 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 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26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	鞍手郡鞍手町弥生3丁目62番				地積(㎡)	275	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(50,80)  (その他)	
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北西5m町道	水道、ガス、下水	鞍手2.4km		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 80m、南 60m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 260㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	街路	5m町道	交通施設	鞍手駅北西方2.4km	法令(都) 1低専(50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした中規模住宅地域である。今後も現状を維持するものと考え、鞍手町内での快適性優る住宅地区では近年高値取引も見られることから、地価は横這い傾向で推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	19,700 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、鞍手町を含む直鞍地区及び宮若市・中間市・遠賀町等の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁の嗜好性を有する居住者が主体であり、同一需給圏外からの転入者はあまり多くはない。不動産市況は新型コロナウイルスの影響により取引は停滞、地方ではより一層、開発や取引等は減少傾向、利便性・快適性等劣る既成住宅地の需要は少なく、市況は依然低迷している。土地は500~600万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り、本件では比準価格を標準とし、指定基準地から基準した価格とも関連付け、かつ基準地が継続地点であること及び近隣地域及び周辺の中小分譲地の成約価格・売り物件の件数並びに住宅地としての利便性・快適性への嗜好の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 -29.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	鞍手(県) - 4	[ 98.6 ]	100	100	[100.0]	19,400	地 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 -29.0 因 行政 0.0 其他 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 19,700 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	鞍手町は人口・世帯数とも微減傾向で中学校は統廃合。土地取引件数は年間130~160件程度。なお、町庁舎移転計画が進行中。			
	- 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/㎡				[ 71.7 ]	100	[ ]	100
変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	鞍手2K - 402	鞍手郡鞍手町				更地	( )	ほぼ長方形	南東5m町道		(都)1低専(50,80)		
b	鞍手2C - 355	鞍手郡鞍手町				建付地	( )	ほぼ正方形	西6m町道		(都)1低専(50,80)		
c	鞍手2C - 1156	鞍手郡鞍手町				更地	( )	ほぼ長方形	南東6m町道		(都)準工(60,200)		
d	鞍手2K - 401	鞍手郡鞍手町				建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.9m町道		(都)1低専(50,80)		
e	鞍手2C - 1152	鞍手郡鞍手町				更地	( )	長方形	北西6m町道		(都)近商(80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 39,053	100 [140.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,895	100 [100.0]	27,895	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	27,900		
b	( ) 24,005	100 [110.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,823	100 [112.4]	19,415	環境 画地	0.0 0.0	19,400		
c	( ) 16,914	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,914	100 [ 85.9]	19,690	行政	0.0	19,700		
d	( ) 6,305	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,305	100 [ 70.0]	9,007	その他	0.0	9,010		
e	( ) 39,463	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	39,463	100 [137.9]	28,617	[100.0] 100	0.0 100	28,600		
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	買込み	% / 月 0.00	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	買込み	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 +3.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -15.0
d	正常	% / 月 0.00	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 -30.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 +30.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,700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		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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
鞍手(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	4,270,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 9 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田 1 2 0 4 番 1 外				地積 (m <sup>2</sup> )	307	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 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅・農家住宅に小規模店舗も見られる既成住宅地域	南西4.5 m 町道	水道、下水	筑前垣生3.1 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m町道	交通 筑前垣生駅南西方3.1 km	法令 (都) (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、既成住宅のほか店舗併用住宅等も見られる住宅地区であり、今後も現状を維持するものと考えが、地方の既成住宅地需要は依然低迷していることから、地価は当面下落傾向で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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 13,900 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手町を含む直鞍地区及び宮若市・中間市・遠賀町等の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者が主体であり、同一需給圏外からの転入者はあまり多くはない。不動産市況は新型コロナウイルスの影響により取引は停滞、地方ではより一層、開発や取引等は減少傾向、利便性・快適等劣る既成住宅地の需要は少なく、市況は依然低迷している。土地は 5 0 0 ~ 6 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皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、かつ、基準地が継続地点であること及び郊外住宅地の需給動向や地縁的選好性、さらには利便性・快適性の程度等や最近の取引状況・取引形態等の推移をも考慮して、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 <sup>2</sup> )	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 地 行 政 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		(一般的要因)	鞍手町は人口・世帯数とも微減傾向で中学校は統廃合。土地取引件数は年間 1 3 0 ~ 1 6 0 件程度。なお、町庁舎移転計画が進行中。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	一般住宅・農家住宅の混在地区であることから、選好性弱く需要は依然低迷している。		
	代表標準地 標準地	-			(個別的要因)	変動要因は特になし。		
	標準地番号	-						
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 -1.4 %	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	鞍手2C - 352	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	台形	北4 m町道		(都) (60,200)					
b	鞍手2C - 1154	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ台形	東4 m町道		(都) (60,200)					
c	鞍手2C - 1156	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道		(都) 準工 (60,200)					
d	鞍手2C - 1151	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ台形	東5 m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	( ) 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,511	$\frac{100}{[41.3]}$	13,344	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	( ) 5,299	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,262	$\frac{100}{[42.0]}$	12,529		13,300				
c	( ) 16,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,914	$\frac{100}{[119.3]}$	14,178		12,500				
d	( ) 9,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,965	$\frac{100}{[61.2]}$	14,649		14,200				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			14,600				
									<b>[100.0]</b> 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 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -57.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -57.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -60.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -60.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -40.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -40.0	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	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： 13,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		対象基準地を含む近隣地域は、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、収益還元法の適用は困難である。					

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
鞍手(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	鞍手郡鞍手町大字中山字榎崎 2 3 3 4 番 2 2 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	527	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 ) 近商 ( 80,200 ) 準防		
	台形 1 : 1.5	店舗兼住宅 S 2	低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域	北 6.5 m 町道、北東側道	水道、下水	鞍手 1.9 km	( その他 ) ( 90,200 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 . 5 m 町道	交通 鞍手駅 南西方 1.9 km	法令 ( 都 ) 近商 ( 80,200 )	規制		
地域要因の将来予測	当該地域は、周辺居住者を対象にした小規模店舗・住宅等が混在する近隣商業地域である。同町内の商業地に対する需要は弱く、背後の住宅地との格差も小さくなり、地価の下落傾向は若干ではあるが継続と予測する。								
(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	準角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手郡及び隣接する市内の近隣商業地域である。需要者の中心は、同町に強い地縁の選好性を有する個人・法人等である。系統連続性に優れ、大規模な駐車場を完備し、品揃え豊富な大型ショッピングセンターに顧客を奪われている。繁華性は衰退の一途であり、背後の住宅地との価格差が無くなりつつある。取引の中心となる価格帯は、規模・取引事情等が異な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	当該地域は、周辺の居住者を対象にした小売店舗及び賃貸住宅等が混在する近隣商業地域である。同地域において、アパ - ト等は散見されるものの、賃貸市場の成熟度は著しく低いことから、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、鞍手町及び隣接する宮若市・遠賀郡に存する規範性が高い取引事例から試算した価格であり、妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,300 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	鞍手町の人口減少は続いている。高齢化率は福岡県全体より大きい。同町内の地域経済は弱く宅地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 <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	当該地域の商的な繁華性に変化はない。背後の住宅地の需要は堅調である。		
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	特になし。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	遠賀2K - 908	遠賀郡遠賀町				建付地	( )	ほぼ長方形	北16m県道 南3m 二方路		(都)1住居 (60,200)			
b	遠賀2C - 951	遠賀郡遠賀町				更地	( )	長方形	東8m町道		(都)近商 (90,200)			
c	宮若2C - 154	宮若市				更地	( )	長方形	南東7.6m市道		準都計 (70,200)			
d	芦屋2K - 807	遠賀郡芦屋町				更地	( )	ほぼ整形	北西8.3m町道		(都)1住居 (60,200)			
e	水巻2C - 764	遠賀郡水巻町				更地	( )	ほぼ長方形	西10m町道		(都)1住居 (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	( ) 21,824	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,824	100 [106.0]	20,589	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	21,000			
b	( ) 32,277	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,277	100 [152.1]	21,221	環境 画地	0.0 +2.0	21,600			
c	( ) 18,468	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,376	100 [ 87.0]	21,122	行政	0.0	21,500			
d	( ) 18,053	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,053	100 [ 89.1]	20,262	その他	0.0	20,700			
e	( ) 34,200	100 [100.0]	[ 99.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	34,166	100 [157.5]	21,693		[102.0] 100	22,100			
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 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 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+4.0
b	正常	% / 月 0.00	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	+5.0 0.0	環境 その他	+38.0
c	正常	% / 月 -0.06	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-13.0
d	正常	% / 月 0.00	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	0.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
e	正常	% / 月 -0.01	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	+9.0 -1.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+39.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,200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できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地を含む近隣地域は、交通利便性に優れる大型店舗に顧客を奪われ商業地としての衰退傾向が著しい。賃貸収入獲得目的の店舗はなく、賃貸市場が形成されているとは言い難い。従って、当地域での収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
鞍手(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	120,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

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 9 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡鞍手町大字木月字石堀場 2 0 3 7 番 9 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	10,684	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 ) 工業 (60,200)	
	不整形 2 : 1	工場	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	東10.9 m 県道、三方路	水道	筑前垣生3.5 km	( その他 ) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 300 m、北 30 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 100 m、		規模	10,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形			
	地域的特性	特記 特になし		街 路	10 . 9 m 県道	交通 施設	筑前垣生駅南西方3.5 km 法令 ( 都 ) 工業 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	「鞍手工業団地」内の製造・加工等の工場・倉庫が多い工業地区である。交通アクセス等のやや劣る工場地需要は回復がやや遅れていたが、鞍手 I ・ C 北側の開発が進んでおり、地価は横這い傾向で推移するものと予測。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手町を含む直轄地区及び宮若市・中間市・遠賀町等の内陸型の工業地域。需要の中心は大手・地場の法人事業者であり、最近では、流通業務用地の需要が幹線道路沿い及び周辺を中心に増加し高値取引も散見されるが、製造業等の工業地においても交通アクセス等優るエリアにおいては、代替・競争等の関係で下落幅は逓減乃至は横這い傾向にある。取引価格は規模によりまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例には昨今の経済状態及び多様化する取引形態により特殊な事情を含むものも認められるが、実態を反映した実証的価格が得られたものと思料する。よって、本件では比準価格を標準とし、周辺公示地との検討を踏まえ、かつ基準地が継続地点であること及び単価と総額との関連を考慮し、加えて鞍手 I ・ C 付近での開発行為の内容や現時点の推移等をも参考に、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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 -5.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	中間 9 - 1		[ 99.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	11,100	
	公示価格 11,300 円 / m <sup>2</sup>		100	[ 100.0 ]	[ 103.4 ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 0.0 因 行政 -5.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	-		[ ]	100	100	[ ]		
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>		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 11,200 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		( 一般的 ) 要因	鞍手町は人口・世帯数とも微減傾向で中学校は統廃合。土地取引件数は年間 130 ~ 160 件程度。なお、町庁舎移転計画が進行中。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				( 地域 ) 要因	鞍手 I ・ C 北側は地区計画決定。予定建築物は倉庫・店舗等で、引き合いはあるものの現時点では出店企業等未定とのこと。		
	代表標準地 標準地				( 個別的 ) 要因	変動要因は特になし。		
	標準地番号							
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	鞍手2C - 353	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道 東6 m 北6 m 三方路		(都) (70,200)		
b	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)		
c	宮若2C - 656	宮若市		建付地	( )	不整形	西7 m私道		準都計 (70,200)		
d	直方02C - 11305	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東7.5 m市道 南西6.4 m 角地		(都)準工 (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	( ) 16,637	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,768	$\frac{100}{[ 97.0]}$	11,101	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	11,300	
b	( ) 15,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.9]}$	15,599	$\frac{100}{[144.2]}$	10,818	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	11,000	
c	( ) 12,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	13,079	$\frac{100}{[122.2]}$	10,703	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	10,900	
d	( ) 8,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,777	$\frac{100}{[ 89.0]}$	9,862	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	10,100	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[102.0] 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	買進み	% / 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 +3.0	行政 0.0	その他 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	
b	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 0.0	環境 +40.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 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	
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 +5.0	環境 +20.0	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	行政 0.0	その他 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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,200 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	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		対象基準地を含む近隣地域は工場地で、工場は自用が殆どで、希に賃貸はあるものの特殊事情によるもので賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は試算できなかった。					

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