

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)不動産アドバイザー |
| 桂川(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 横山 裕 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,350,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 19,400 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 6 日 | (6) 路線価 | [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 6 月 25 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 | 嘉穂郡桂川町大字土居字大川田 1 5 5 番 2 8 | | | | 地積 (m ²) | 224 | 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) (70,200) (その他) | | |
| | 1 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南 6 m 町道 | 水道 | 桂川 1.8 km | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 20 m、西 40 m、南 140 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 15 m、奥行 約 15 m、規模 230 m ² 程度、形状 正方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 標準方位 北 6 m 町道 | 交通施設 | 桂川駅北東方 1.8 km | 法令 (都) (70,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因としての特段の変動は見られないことから、用途的に今後も現況程度で推移していくものと推定される一方、新型コロナウイルスの影響等、今後の動向にも留意を要する。 | | | | | | | |
| (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 | 方位 +4.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 19,400 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、桂川町内、嘉麻市、飯塚市内に存し、福岡市都心部等への通勤利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、JR博多駅等への通勤者等で、特急停車駅である JR 桂川駅利用者が多い。その為、鉄道駅のない嘉麻市、飯塚市内に於て利便性の劣る地域からの転入者も多い。住宅地における需要者の総額感の中心は、土地で 500 ~ 800 万、建物で 1,500 万前後、総額 2,000 ~ 2,300 万である。 | | | | | | | | |
| (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、中規模一般住宅が多い分譲住宅地域である。投資目的の取引はほとんどなく居住環境を重視した自用目的の取引が主である。取引事例比較法しか適用できなかったが、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものである。本件では、市場性を反映し客観性を有する比準価格を標準とし、価格形成要因の変動状況を考慮の上、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準地 | 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 ²) | 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 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準地討 | 指定基準地番号 | 嘉麻(県) | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 16,900 円 / m ² | [98.2] 100 | 100 [101.0] | 100 [87.9] | [104.0] 100 | 19,400 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 | -1.0 +2.0 -13.0 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 継続 新規 前年標準価格 | | 19,500 円 / m ² | | 価格変動 形成要因 の | 変動 状況 要因 | 人口減少、高齢化の進展が依然としてあるが、桂川以南域での新規分譲の好調、既存分譲地残地の売却など地域により濃淡が見られる。 | 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 |
| | - 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 | | 円 / m ² | | | | | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 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 | 桂川2C - 101 | 嘉穂郡桂川町 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南6m町道 西6m 準角地 | | (都)2低専 (52,105) | | |
| b | 桂川2C - 901 | 嘉穂郡桂川町 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 北西6m町道 北東6m 角地 | | (都)1低専 (50,60) 高さ制限10m その他 | | |
| c | 桂川2C - 902 | 嘉穂郡桂川町 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北6.2m町道 西2m 角地 | | (都) (80,200) | | |
| d | 桂川2C - 903 | 嘉穂郡桂川町 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北西6.8m町道 | | (都) (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 19,808 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 19,225 | $\frac{100}{[102.9]}$ | 18,683 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0 | 19,400 | |
| b | () 16,458 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.9] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 16,119 | $\frac{100}{[87.5]}$ | 18,422 | | 19,200 | |
| c | () 21,498 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 21,076 | $\frac{100}{[112.7]}$ | 18,701 | | 19,400 | |
| d | () 25,223 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 25,173 | $\frac{100}{[132.3]}$ | 19,027 | | 19,800 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [104.0] 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 -0.12 | 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 +2.0 | 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 0.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -7.0 | 画地 +2.0 | 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 -2.0 | 環境 +15.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +35.0 | 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： 19,400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 | 当該地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、自己使用を前提とした持家主体の地域である。貸家の供給はほとんど見られないことから、収益還元法は適用しなかった。 | | | | | | | |

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 | 大東鑑定株式会社 |
| 桂川(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 松崎 能久 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,470,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 14,200 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 1 日 | (6) 路線価 | [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 6 月 24 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 | 嘉穂郡桂川町大字土師字集り 2 3 1 1 番 5 | | | | 地積 (m ²) | 174 | 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) 2 低専 (50,80) (その他) | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域 | 南 5 m 道路 | 水道 | 桂川 3.7 km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 40 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 16 m、規模 190 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし。 | 街路 | 5 . 0 m 道路 | 交通施設 | 桂川駅 南東方 3.7 km 法令 (都) 2 低専 (50,80) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域である。比較的住環境に恵まれているが、地域全般の停滞感から今後も弱含みに推移するものと予測される。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 14,200 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、桂川町内及び周辺市町の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域である。需要者の中心は、飯塚市等へ通勤するサラリーマン等である。人口減少を背景に戸建住宅に対する需要は弱含みである。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ~ 4 0 0 万円程度、新築戸建て 1 5 0 0 ~ 2 0 0 0 万円程度が中心的価格帯となっている。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的の取引が主で、比較的信頼性のある取引事例を収集し得た。アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、単価と総額の関連に留意し、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を標準とし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 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 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 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 嘉麻(県) - 5 前年指定基準地の価格 16,900 円 / m ² | [98.2] 100 | 100 [101.0] | 100 [115.7] | [100.0] 100 | 14,200 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 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 14,400 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一 般 的) | 人口減少、高齢化の進行、地域的衰退を受け、土地取引は引き続き低調に推移しており、コロナウイルス感染拡大もやや影響している。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | (地 域) | 特段の変化はないものの、住環境に恵まれているが、地価はやや弱含みで推移している。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.4 % | 半年間 | % | | (個 別 的) 個別的要因に変動はない。 | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|------------|-----------------|--------------------|--------------------------|--------------|--------------------|--------------|-----------|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | |
| a | 桂川2C - 101 | 嘉穂郡桂川町 | | | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南6 m町道 西6 m 準角地 | | (都)2低専 (52,105) | | | |
| b | 桂川2C - 1401 | 嘉穂郡桂川町 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北4.2 m町道 西4.5 m 角地 | | (都) (80,200) | | | |
| c | 嘉麻2CDH - 602 | 嘉麻市 | | | | 更地 | () | 台形 | 南6 m市道 東6 m 準角地 | | 準都計 (80,200) | | | |
| d | 嘉麻2CDH - 614 | 嘉麻市 | | | | 建付地 | () | 台形 | 南東2.5 m私道 | | (都) (70,200) | | | |
| e | 嘉麻2C - 806 | 嘉麻市 | | | | 更地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 | | (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 | () 19,808 | 100 [100.0] | [99.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 19,225 | 100 [131.3] | 14,642 | 街路 交通・ 接近 | 0.0 0.0 | 14,600 | | | |
| b | () 11,354 | 100 [100.0] | [99.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 10,990 | 100 [79.2] | 13,876 | 環境 画地 | 0.0 0.0 | 13,900 | | | |
| c | () 19,164 | 100 [100.0] | [98.6] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 18,345 | 100 [128.8] | 14,243 | 行政 | 0.0 | 14,200 | | | |
| d | () 14,250 | 100 [100.0] | [99.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 14,165 | 100 [101.7] | 13,928 | その他 | 0.0 | 13,900 | | | |
| e | () 13,985 | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 13,817 | 100 [96.0] | 14,393 | [100.0] 100 | 0.0 100 | 14,400 | | | |
| 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 -0.12 | 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 | +1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | +30.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.05 | 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 | -1.0 +2.0 | 交通・接近 その他 | +12.0 0.0 | 環境 | -30.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.20 | 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 | +1.0 +2.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 | +25.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.20 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -6.0 +2.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 | +5.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.15 | 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 | -5.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 14,200 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 | 戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大東鑑定株式会社 |
| 桂川(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 松崎 能久 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,970,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 14,500 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 1 日 | (6) 路線価 | [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 6 月 24 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 | 嘉穂郡桂川町大字土師字笹尾 2 8 番 3 9 0 | | | | 地積 (m ²) | 343 () | 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) (その他) | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北西 4.6 m 町道 | 水道 | 桂川 4.5 km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 140 m、南 60 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 16 m、奥行 約 22 m、規模 350 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし。 | 街路 | 基準方位北 5 m 町道 | 交通施設 | 桂川駅 南東方 4.5 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。交通接近にやや難があり、地域全般の停滞感から、今後も引き続き弱含みで推移するものと予測される。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 14,500 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、桂川町内及び周辺市町の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域である。需要者の中心は、飯塚市等へ通勤するサラリーマン等である。人口減少を背景に戸建住宅に対する需要は弱含みである。市場の中心価格帯は土地 3 0 0 ~ 5 0 0 万円程度、新築戸建て 1 5 0 0 ~ 2 0 0 0 万円程度が中心的価格帯となっている。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的の取引が主で、比較的信頼性のある取引事例を収集し得た。アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、単価と総額の関連に留意し、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を標準とし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 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 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 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 嘉麻(県) - 5 前年指定基準地の価格 16,900 円 / m ² | [98.2] 100 | 100 [101.0] | 100 [113.5] | [100.0] 100 | 14,500 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 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 14,700 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | (一 般 的) | 人口減少、高齢化の進行、地域の衰退を受け、土地取引は引き続き低調に推移しており、コロナウイルス感染拡大もやや影響している。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | (地 域) | 特段の変化はないものの、地域全般の停滞感を反映し、引き続き地価はやや弱含みである。 | | | |
| | 変動率 | 年間 -1.4 % | 半年間 % | (個 別 的) | 個別的要因に変動はない。 | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------------------|------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------|----------|---------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 桂川2K - 306 | 嘉穂郡桂川町 | | 更地 | () | 台形 | 北5 m町道 | | (都) (70,200) | | | | |
| b | 桂川2C - 901 | 嘉穂郡桂川町 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 北西6 m町道 北東6 m 角地 | | (都) 1低専 (50,60) 高さ制限10m その他 | | | | |
| c | 嘉麻2CD H - 604 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 台形 | 南6 m市道 東6 m 準角地 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| d | 嘉麻2C - 805 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東8 m国道 | | (都) (70,200) | | | | |
| e | 嘉麻2C - 602 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 台形 | 南西10 m市道 東6.5 m 角地 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 9,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[89.4]}$ | 9,926 | $\frac{100}{[72.1]}$ | 13,767 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 13,800 | | | |
| b | () 16,458 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.9] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 16,119 | $\frac{100}{[112.2]}$ | 14,366 | 画地 0.0 行政 0.0 | 14,400 | | | |
| c | () 19,881 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [97.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[105.1]}$ | 18,500 | $\frac{100}{[124.8]}$ | 14,824 | その他 0.0 | 14,800 | | | |
| d | () 13,134 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.2] 100 | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 16,971 | $\frac{100}{[116.7]}$ | 14,542 | その他 0.0 | 14,500 | | | |
| e | () 16,518 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 15,676 | $\frac{100}{[107.1]}$ | 14,637 | [100.0] 100 | 14,600 | | | |
| 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 | 正常 | % / 月 -0.12 | 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 -30.0 | 画地 -7.8 | 行政 0.0 | その他 -3.0 | 行政 +2.0 | 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 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +10.0 | 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 -0.20 | 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 +20.0 | 画地 +5.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +2.0 | 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 +3.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +10.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +2.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +4.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +2.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 14,500 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 戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大東鑑定株式会社 |
| 桂川(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 松崎 能久 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,170,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 15,700 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 1 日 | (6) 路線価 | [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 6 月 24 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 | 嘉穂郡桂川町大字土居字戸石ケ坂 1 0 2 9 番 9 | | | | 地積 (m ²) | 202 | 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) | |
| | 1.2 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域 | 南東 4.2 m 町道 | 水道 | 桂川 1.5 km | (その他) (60,168) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 80 m、南 70 m、北 90 m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 16 m、奥行 約 13 m、規模 210 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし。 | 街路 | 基準方位北 4.2 m 町道 | 交通施設 | 桂川駅 南東方 1.5 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、戸建住宅が区画整然と建ち並び住宅地域である。街路条件にやや難があり、地域全般の停滞感もあることから、今後も引き続き弱含みで推移するものと予測される。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +3.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 15,700 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、桂川町内及び周辺市町の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域である。需要者の中心は、福岡市、飯塚市等へ通勤するサラリーマン等である。人口減少を背景に戸建住宅に対する需要は弱含みである。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ~ 4 0 0 万円程度、新築戸建で 1 5 0 0 ~ 2 0 0 0 万円程度が中心的価格帯となっている。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的の取引が主で、比較的信頼性のある取引事例を収集し得た。アパート等の収益物件は少なく、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、単価と総額の関連に留意し、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を標準とし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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 標準地番号 | | | | | | | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 嘉麻(県) - 5 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [98.2] | 100 | 100 | [103.0] | 15,700 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 | |
| | 16,900 円 / m ² | 100 | [101.0] | [108.1] | 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 15,900 円 / m ² | | | 価格変動形成要因 | (一般的) | 人口減少、高齢化の進行、地域の衰退を受け、土地取引は引き続き低調に推移しており、コロナウイルス感染拡大もやや影響している。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | (地域) | 特段の変化はないものの、地域全般の停滞感を反映し、地価は引き続き弱含みで推移している。 | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.3 % | 半年間 | (個別的) | 個別的要因に変動はない。 | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------|--------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | |
| a | 桂川2C - 902 | 嘉穂郡桂川町 | | | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北6.2m町道 西2m 角地 | | (都) (80,200) | | | |
| b | 嘉麻2CDH - 601 | 嘉麻市 | | | | 建付地 | () | 長方形 | 南6m道路 | | (都) (70,200) | | | |
| c | 嘉麻2CDH - 603 | 嘉麻市 | | | | 更地 | () | 長方形 | 南西3.5m市道 | | 準都計 (70,200) | | | |
| d | 嘉麻2CDH - 607 | 嘉麻市 | | | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 南東8m市道 北5m 角地 | | (都) (80,200) | | | |
| e | 嘉麻2CDH - 620 | 嘉麻市 | | | | 建付地 | () | 長方形 | 東6m市道 | | (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 | () 21,498 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [102.0] | 21,076 | 100 [134.9] | 15,623 | 街路 交通・ 接近 | 0.0 0.0 | 16,100 | | | |
| b | () 17,128 | 100 [100.0] | [99.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 17,025 | 100 [110.0] | 15,477 | 環境 画地 | 0.0 +3.0 | 15,900 | | | |
| c | () 14,518 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 14,402 | 100 [95.1] | 15,144 | 行政 | 0.0 | 15,600 | | | |
| d | () 18,064 | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 17,497 | 100 [113.2] | 15,457 | その他 | 0.0 | 15,900 | | | |
| e | () 13,329 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 13,222 | 100 [90.0] | 14,691 | [103.0] 100 | 0.0 | 15,100 | | | |
| 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 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 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | +35.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.20 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | +10.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.20 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| d | 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 | +5.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | +10.0 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.20 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | -10.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 15,700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 | 戸建住宅を主とする地域であり、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)不動産アドバイザー |
| 桂川(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 横山 裕 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,050,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 24,300 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 6 日 | (6) [令和 2年1月] | 円 / m ² |
| (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 | 嘉穂郡桂川町大字豆田字深町 1 3 1 番 6 | | | | 地積 (m ²) | 249 | 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) (70,200) | | | | |
| | 1:2 | 店舗兼住宅 S 2 | 駅前の小売店舗、住宅が混在する商業地域 | 南7 m 県道、東側道 | 水道 | 桂川近接 | (その他) (80,200) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 150 m、南 10 m、北 20 m | | 標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11 m、奥行 約 23 m、 | | 規模 | 250 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 | 7 m 県道 | 交通施設 | 桂川駅北方15 m 法令 (都) (70,200) 規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 現在のところ繁華性は劣り閉店等がみられる。しかしながら今後は駅南域での区画整理事業地内の分譲住宅販売の好調が見込まれる一方、新型コロナウイルスの影響等、今後の動向にも留意を要する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +5.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 24,300 円 / m ² | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 15,400 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 | 同一需給圏は桂川町、飯塚市、嘉麻市に存し、近隣型店舗を中心とする商業地域である。需要者は個人事業者が中心と推定される。後継者不足並びに地域経済の停滞等から、商業地の地価は下落を続けている。当該地域においては、JR 桂川駅周辺整備事業が進行しており、駅の南北をつなぐ自由通路の設置等に併い、利便性の向上を見込んで駅南部では分譲開発も進んでいる。中心価格帯は、規模により異なるが土地のみで 1,000 万円前後と推定される。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上の試算により上記 2 試算価格を得た。比準価格は類似地域に存する取引事例から求めたもので不動産市場の実態を反映したものである。一方、収益価格は、その算出過程で想定要素を含んでいることから相対的に信頼性が劣り、また資料には保守性があること等から低位に求められた。したがって、本件では市場性・実証性を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、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 ²) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] | 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 24,400 円 / m ² | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 | 円 / m ² | 変動率 年間 -0.4 % 半年間 % | | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | | (一般的要因) 飯塚市等へ顧客流出が進み町内で新規出店する個人事業者はほとんどなく、既存商業地の価格は依然として弱含みで推移している。 (地域要因) 進行中の桂川駅周辺整備基本計画に係る道路新設等の利便性の向上を見込んで宅地開発が進んでおり、今後の地価動向に注視される。 (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 | 嘉麻2K - 210 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 西9 m国道 | | (都) (70,200) | | | | | |
| b | 飯塚2C - 1404 | 飯塚市 | | 更地 | () | 長方形 | 東13.1 m国道 北3 m 西2 m 三方路 | | (都)近商 (90,200) | | | | | |
| c | 飯塚2C - 1411 | 飯塚市 | | 更地 | () | 台形 | 北10.8 m国道 北東2.7 m 角地 | | (都)1住居 (60,200) | | | | | |
| d | - | | | | () | | | | | | | | | |
| 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 | () 17,624 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 18,199 | $\frac{100}{[81.6]}$ | 22,303 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 20,607 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[92.6]}$ | 22,254 | $\frac{100}{[95.5]}$ | 23,303 | | 23,400 24,500 | | | | |
| c | () 30,457 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[94.9]}$ | 32,094 | $\frac{100}{[125.0]}$ | 25,675 | | 27,000 | | | | |
| d | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | | | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [105.0] 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 -0.17 | 街路 画地 | 0.0 -5.0 | 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 | 0.0 0.0 | 環境 | -20.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 -7.4 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +4.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -10.0 0.0 | 環境 | +2.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 -5.1 | 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 | -11.0 0.0 | 環境 | +35.0 |
| d | | % / 月 | 街路 画地 | | 交通・接近 行政 | | 環境 その他 | | 街路 行政 | | 交通・接近 その他 | | 環境 | |
| e | | % / 月 | 街路 画地 | | 交通・接近 行政 | | 環境 その他 | | 街路 行政 | | 交通・接近 その他 | | 環境 | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | | 〔比準価格： 24,300 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため。 | | | | |
| (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) |
| | 3,865,309 | 807,100 | 3,058,209 | 2,892,540 | 165,669 | (0.9750) 161,527 | (4.6 0.4) 4.2 % |
| | 収益価格 | 3,845,881 円 (15,400 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 | 150.00 | L S 2 F | | 300.00 | | |
| 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) | 80 % | 200 % | 200 % | 249 ㎡ | 11.0 m x 23.0 m | 前面道路：県道 7.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階店舗、2 階 3 L D K 2 戸の居宅を想定 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段使用のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|----|---------|---------|----------|---|------------|-----------|--------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 店舗 | 150.00 | 100.0 | 150.00 | 1,250 | 187,500 | 2.0 | 375,000 |
| ~ 2 | 居宅 | 150.00 | 100.0 | 150.00 | 980 | 147,000 | 1.0 | 187,500 |
| ~ | | | | | | | 2.0 | 294,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 300.00 | 100.0 | 300.00 | | 334,500 | | 669,000 187,500 |
| 年額支払賃料 | | | | | 334,500 円 x 12ヶ月 = 4,014,000 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) | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円 | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | 4,014,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 200,700 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 3,813,300 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 669,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,356 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 %) 187,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 45,653 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 + + + | | | | | 3,865,309 円 (15,523 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 | 桂川(賃)2 C - 1401 | 969 (967) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 979 | 対象基準階の 月額実質賃料 982 円/㎡ |
| b | 桂川(賃)2 C - 1402 | 970 (950) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,000 | 月額支払賃料 (980 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|--|---|-----------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 213,000 円 | 42,600,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 200,700 円 | 4,014,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 10,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 298,200 円 | 42,600,000 x | 50.0 % x 14.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 42,600 円 | 42,600,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 42,600 円 | 42,600,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 807,100 円 (| 3,241 円 / m ²) | (経費率 20.9 %) |
| (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) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9750 |
| (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 | 42,600,000 円 | 設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0679 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 x | 2,892,540 円 (11,617 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 3,865,309 円 | |
| 総費用 | | 807,100 円 | |
| 純収益 - | | 3,058,209 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,892,540 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 165,669 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 161,527 円 (649 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 3,845,881 円 (| 15,400 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 | (株)不動産アドバイザー |
| 桂川(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 横山 裕 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 54,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,400 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 6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 | 1.4 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 | 嘉穂郡桂川町大字吉隈字石川430番33 | | | | 地積(㎡) | 10,052 | 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) 工専(60,200) (その他) (70,200) | |
| (2)近隣地域 | 2:1 | 工場 | 中規模工場等が建ち並び内陸型工業団地 | 南西11.5 m 町道、背面道 | 水道 | 桂川2.6 km | | |
| | 範囲 | 東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 900 m | | 標準的使用 | 中規模工場用地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 135 m、奥行 約 70 m、規模 10,000 ㎡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 | 11.5 m町道 | 交通施設 | 桂川駅北東方2.6 km | 法令(都) 工専(60,200) 規制 |
| 地域要因の将来予測 | 当該地域は中規模製造工場が多い工業地域であり、環境、リサイクル等の業種が多い。好景気を反映し団地内の空地が全部利用されるに至っており、引き続き現状の土地利用を維持すると考えられる。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 中規模工場用地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路であるが効用なし 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 5,400 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、桂川町及び周辺市町村を中心に消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ内陸型の工業地域である。需要者の主体は、中小工場事業者等が中心である。桂川町を含む地方圏の工業地域においては公共主体による工業用地の新規供給はみられるものの、大型の中古物件の取引は少ない。自社建設のニーズは高く土地購入を志向する企業も多い。規模や業態による個性がみられることから、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 | 当該地域では、自用目的の工場が中心であり、事業者向けの賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内の代替性の高い事例から査定しており、各補修正及び要因比較も妥当な範囲内にある。したがって、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を重視し、さらに一般的要因の動向も考慮の上、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 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,400 円/㎡ | | 価格変動形状要因 | (一般的要因) | 周辺市町村において物流施設等用地へのニーズは高く、当町の工業団地は、空地も少ないことから、現状の土地利用を維持すると推定。 | | | |
| | - 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) | 当該地域は製造業を中心とする中規模工場が多い工業地域であるが、景気回復により業績回復が同え地価にもその影響がみられる。 | | | |
| 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 | 遠賀2C - 53 | 遠賀郡遠賀町 | | 更地 | () | 不整形 | 南西2.3 m町道 | | (都) (600,200) | | |
| b | 広川2C - 502 | 八女郡広川町 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南6.8 m町道 | | (都) (70,200) | | |
| c | 田川02C - 11514 | 田川市 | | 更地 | () | 記載無し | 南13 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| d | - | | | | () | | | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 6,191 | 100 [100.0] | [99.3] 100 | 100 [/] | 100 [80.0] | 7,685 | 100 [124.7] | 6,163 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 6,160 | |
| b | () 5,093 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 5,144 | 100 [97.0] | 5,303 | 環境 0.0 | 5,300 | |
| c | () 5,000 | 100 [100.0] | [99.8] 100 | 100 [/] | 100 [70.0] | 7,129 | 100 [133.9] | 5,324 | 画地 0.0 行政 0.0 | 5,320 | |
| d | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | その他 0.0 | | |
| 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 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +40.0 | 画地 -20.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.09 | 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 +1.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +30.0 | 画地 -30.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 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： 5,400 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 %/月 | 造成工事費 | 標準化補正 | | 月率変動率 %/月 | 付帯費用 | 標準化補正 | | 月率変動率 %/月 |
| | | | | | | | | | | |
| 地域要因の比較 | | | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 | | | |

| | | | | | | | | |
|--|---------------------|---|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | | | | | | () | () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 近隣地域内では工場等として操業しているものは自己所有がほとんどで賃貸物件がないため、収益還元法の適用は困難と判断した。 | | | | | | |

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