

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	有限会社 景平不動産鑑定
赤(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	5,430,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,800 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 14 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	田川郡赤村大字赤字居屋敷 4 3 4 7 番				地積 (m ²)	799	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	都計外	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北 4 m 村道、東側道	水道	油須原 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 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	4 m 村道	交通施設	油須原駅 南西方 1.2 km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	人口減少、高齢化等による過疎化が進行し、未だ地価下落に歯止めがかからず、当面は下落傾向は継続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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,800 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	同一需給圏は赤村及び周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当村に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。村内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が強い。土地の取引価格は、700 m ² 程度で500万円程度が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅・農家住宅を中心に形成された当近隣地域では、自用使用を目的とする建物がほとんどで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺基準地価格の比較検討のうえ、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 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 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 円 / m ²	[] 100	100 []	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 6,900 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	景気は新型コロナウイルス感染症の影響を受け厳しい状況にある。地価は回復基調にあるが、村内の人口減少等は続き、地価の下落は継続。		
	- 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					既存の農家住宅を主体とする地域で、価格形成要因に格別な変動はなく、需要の減退は継続している。		
変動率		年間	-1.4 %	半年間	%	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	香春02C - 10801	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ台形	北西4.4 m町道 北東1.9 m 角地		準都計 (80,200)		
b	添田02C - 11401	田川郡添田町		更地	()	不整形	北西9.1 m町道		(都) (70,200)		
c	添田02C - 11502	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南3.5 m町道		(都) (70,200)		
d	川崎02C - 10801	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	東4.6 m町道 南4.5 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,230	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	8,067	100 [127.7]	6,317	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	6,320	
b	() 8,003	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [82.5]	9,584	100 [135.0]	7,099	環境 0.0 画地 0.0	7,100	
c	() 6,593	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [70.0]	100 [84.6]	11,100	100 [146.9]	7,556	行政 0.0	7,560	
d	() 5,245	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	5,331	100 [83.2]	6,407	その他 0.0	6,410	
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			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 +35.0	画地 -17.5	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 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 +35.0	画地 -15.4	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 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -23.0	画地 -2.1	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： 6,800 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			農家住宅地のため							
(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		自用の戸建住宅が中心の農家住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。					

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	有限会社 景平不動産鑑定
赤（県） - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	3,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,900 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 14 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	田川郡赤村大字内田字揚田 4 5 1 番 3			地積 (m ²)	734	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	都計外 (その他)
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北 9 m 村道	水道	赤 1.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模			700 m ² 程度、形状 ほぼ台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9 m 村道	交通施設	赤駅北方 1.2 km 法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	人口減少、高齢化等による過疎化が進行し、未だ地価下落に歯止めがかからず、当面は下落傾向は継続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	4,900 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	同一需給圏は赤村及び香春町、周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当村に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。村内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が強い。土地の取引価格は、700 m ² 程度で 350 万円程度が中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅等を中心に形成された当近隣地域では、自用使用を目的とする建物がほとんどで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が成立する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって標準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺基準地価格の比較検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	前年指定基準地の価格 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 5,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -2.0 % 半年間 %		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 景気は新型コロナウイルスの影響を受け厳しい状況にある。地価は回復基調にあるが、村内の人口減少等は続き、地価の下落は継続。 (地域要因) 既存の農家集落地域で、価格形成要因に格別な変動はなく、現状を維持している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	川崎02C - 10801	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	東4.6 m町道 南4.5 m 角地		(都) (80,200)				
b	福智02C - 10305	田川郡福智町		更地	()	ほぼ台形	北東7.5 m町道 南6.3 m 角地		準都計 (80,200)				
c	福智02C - 10701	田川郡福智町		更地	()	不整形	西8 m町道		準都計 (70,200)				
d	福智02C - 10703	田川郡福智町		更地	()	不整形	北西11 m県道 北東5.8 m 準角地		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域				
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	() 5,245	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	5,331	$\frac{100}{[102.7]}$	5,191	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,190			
b	() 4,127	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	4,733	$\frac{100}{[104.0]}$	4,551	画地 0.0 行政 0.0	4,550			
c	() 5,136	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	6,717	$\frac{100}{[130.4]}$	5,151	その他 0.0	5,150			
d	() 4,645	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,161	$\frac{100}{[105.5]}$	4,892	その他 0.0	4,890			
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 -2.1	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 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	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 +33.0	画地 -24.0	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 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 -10.0	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： 4,900 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			農家住宅地のため						
(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			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		自用の戸建住宅が中心の農家住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。					

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	有限会社 景平不動産鑑定
赤（県） - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	2,260,000 円	1㎡当たりの価格	3,850 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 14日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	田川郡赤村大字赤字大原屋敷2023番1外				地積(㎡)	588	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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	都計外		
	台形 1:1.5	住宅 W1	農家住宅等が建ち並び農地も見られる住宅地域	南7m 村道	水道	油須原3.5 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 350m、西 400m、南 400m、北 300m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、規模 600㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m村道	交通施設	油須原駅 南東方3.5 km	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	人口減少、高齢化等による過疎化が進行し、未だ地価下落に歯止めがかからず、当面は下落傾向は継続するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,850 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	同一需給圏は赤村及び添田町、周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当村に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。村内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が強い。土地の取引価格は、500㎡程度で200万円程度が中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅等を中心に形成された近隣地域では、自用使用を目的とする建物がほとんどで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が成立する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺基準地価格の比較検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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		価格変動状況要因の	変動	要因	景気は新型コロナウイルスの影響を受け厳しい状況にある。地価は回復基調にあるが、村内の人口減少等は続き、地価の下落は継続。			
	継続 新規	前年標準価格						3,900 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/㎡
変動率	年間	-1.3 %	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	添田02C - 11501	田川郡添田町		更地	()	不整形	北東6.6 m 県道		都計外	
b	川崎02C - 10801	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	東4.6 m 町道 南4.5 m 角地		(都) (80,200)	
c	川崎02C - 11401	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	東5.2 m 町道		(都) (70,200)	
d	福智02C - 10305	田川郡福智町		更地	()	ほぼ台形	北東7.5 m 町道 南6.3 m 角地		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,013	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [63.0]	4,773	100 [127.4]	3,746	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,750
b	() 5,245	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	5,331	100 [132.9]	4,011	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,010
c	() 2,788	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [40.0]	100 [97.0]	7,171	100 [182.3]	3,934	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,930
d	() 4,127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [87.2]	4,733	100 [119.8]	3,951	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,950
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 -0.05	街路 0.0 画地 -37.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 +30.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -12.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 3,850 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				農家住宅地のため						
(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		自用の戸建住宅が中心の農家住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

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	有限会社 景平不動産鑑定
赤(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	3,990,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,500 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 14 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	田川郡赤村大字赤字居屋敷 4 7 8 6 番				地積 (m ²)	380	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		都計外 (その他)
	1 : 2.5	店舗 W 2	小売店舗、一般住宅等が混在する地域	北 6.5 m 村道	水道	油須原 200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 450 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5 m 村道	交通 施設	油須原駅 南西方 200 m 法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続するものと予測する。地価水準は、人口減少等に伴う土地需要の減退により弱含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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 10,500 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	同一需給圏の範囲はおおむね、赤村及びその周辺市町の小売店舗等の立地が可能な熟成度の比較的低い商業地域。需要者の中心は、店舗併用住宅等を求める地縁を有する個人等が想定される。当該圏域は、現在、新興の大型商業施設の進出、人口減少等の影響から、厳しい商況にあり、次第に繁華性等が低位へ移行するものと予測される。土地取引の中心価格帯は、規模及び繁華性等がまちまちであり、かつ取引件数が少ないこと等から把握し難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件近隣地域は、一般住宅等が混在する普通商業地域である。比準価格については、事例収集の困難性等から同一需給圏の範囲を広く設定して事例を採用したが、各事例の軽重を吟味して試算しており、説得力を有する価格が求められたものと思料する。収益価格については、地域性等を反映して、賃貸市場が未成熟であること等の理由により試算し得なかった。よって、地域の実情等を勘案し、比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	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 画地 正 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	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 画地 正 行政 其他
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	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 10,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変 動 状 況 要 因
	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %	(一般的 要因) 景気は、新型コロナ感染症の影響を受け厳しい。地価は回復基調にあるが、村内の商業地系の商況は厳しく、地価下落に歯止めがからず。 (地域 要因) 私鉄駅近隣の商住混在の地域であるが、価格形成要因に格別な変動はなく需要の減退は継続している。 (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	田川02C - 10709	田川市		建付地	()	不整形	南5.3 m市道		(都) (70,200)				
b	田川02C - 10601	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	西8.5 m県道 北5 m 東3 m 三方路		(都) (80,200)				
c	田川02C - 10603	田川市		更地	()	不整形	北東13 m市道		(都)準工 (60,200)				
d	田川02C - 11510	田川市		建付地	()	ほぼ整形	西8 m県道		(都)準工 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,072	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	14,924	$\frac{100}{[136.9]}$	10,901	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,900			
b	() 9,049	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	12,674	$\frac{100}{[130.2]}$	9,734	画地 0.0 行政 0.0	9,730			
c	() 10,372	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.7]}$	18,293	$\frac{100}{[155.4]}$	11,772	その他 0.0	11,800			
d	() 12,021	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,303	$\frac{100}{[135.6]}$	9,810	その他 0.0	9,810			
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -15.0	環境 +37.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +16.0	環境 +10.0	画地 -28.6	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 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 +37.0	画地 -43.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
d	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 -15.0	環境 +35.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +17.0
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： 10,500 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		当該地域は賃貸用不動産が見当たらず、賃貸市場は成熟していないため、この方式からの検討は断念したものである。					

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