

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
福智（県） - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	4,570,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 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 12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	田川郡福智町金田1115番3外				地積(㎡)	313	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	準都計(70,200)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域	南東3.2m町道	水道	金田270m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 20m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 19m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	3.2m町道	交通 施設	金田駅 東方270m 法令 準都計(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	町の中心部に近く一般住宅を主に併用住宅が点在する地域で、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また地価水準を好転させる特段の要因はなく、若干の下落傾向で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	14,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とし併用住宅も見られる地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、農地及び林地の取引で宅地の取引は少なく、地縁的選好性が強い。当該近隣地域は生活利便性の良い地域であり、地価水準は横這い程度で推移している。土地の取引価格は約300㎡で400万円程度と考える。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、周辺に所在する標準地の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	円/㎡	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	
	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	円/㎡	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 14,700 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口の減少・高齢者人口の増加、消費動向は停滞、農林業の不振等による過疎化も進行し、不動産取引市場は下落傾向のまま推移している			
	- 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/㎡			(地域要因)	旧来からの中小規模の一般住宅・併用住宅等も見られるが、新規性に乏しく需要は弱含みの傾向にあるが生活利便性は良好な地域。			
	変動率	年間 -0.7%	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	福智02C - 10307	田川郡福智町		更地	( )	ほぼ台形	南西4m町道		準都計 (70,200)		
b	香春02C - 10802	田川郡香春町		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.8m町道 南西4m 南東2.2m 三方路		準都計 (80,200)		
c	直方02C - 11105	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5m市道 南西2.1m 二方路		(都)1住居 (60,200)		
d	直方02C - 11206	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北西4.5m市道		(都)1住居 (60,180)		
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	( ) 10,193	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,173	100 [67.6]	15,049	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,000	
b	( ) 16,350	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,842	100 [109.2]	14,507	環境 0.0	14,500	
c	( ) 14,709	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	16,023	100 [106.1]	15,102	画地 0.0	15,100	
d	( ) 15,086	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,086	100 [103.0]	14,647	行政 0.0 その他 0.0	14,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	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 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 -8.2	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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： 14,600円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域には一般住宅のほか併用住宅等も見られるが、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。						

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	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	4,920,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,450 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 12 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 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	田川郡福智町弁城 1 1 6 4 番 2			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,106 ( )	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	準都計 (70,200)  (その他)				
	1 : 1.2	住宅 W 1	農家住宅が建ち並び既存の農家集落地域	西 4.5 m 町道、南側道	水道	金田 3.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、		規模	1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	小規模な農家集落地域	街路	4.5 m 町道	交通施設	金田駅 北東方 3.3 km 法令 準都計 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	4,450 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、農地及び林地の取引で宅地の取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が強い。近隣地域の地価水準は低位であるが、下落傾向に変化はない。土地の取引価格は約 1 0 0 0 m <sup>2</sup> で 4 5 0 万円程度と考える。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、周辺に所在する標準地の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格	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> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
(9) 指か定ら基の準地討	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 4,500 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 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		変動状況	(一般的要因) 人口の減少・高齢者人口の増加、消費動向は停滞、農林業の不振等による過疎化も進行し、不動産取引市場は下落傾向のまま推移している (地域要因) 旧来からの中規模の農家住宅が建ち並びのもの、新規参入は殆どなく、需要は弱含みの傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.1 %	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	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)				
b	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				
c	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				
d	糸田02C - 10698	田川郡糸田町		建付地	( )	不整形	北西2.6 m町道 北東1.6 m 東1 m 三方路		準都計 (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	( ) 4,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 87.2]}$	4,733	$\frac{100}{[109.2]}$	4,334	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,330			
b	( ) 4,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	5,161	$\frac{100}{[113.3]}$	4,555	画地 0.0 行政 0.0	4,560			
c	( ) 3,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 63.0]}$	4,773	$\frac{100}{[105.6]}$	4,520	その他 0.0	4,520			
d	( ) 4,419	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	4,652	$\frac{100}{[105.0]}$	4,430	その他 0.0	4,430			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	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 +5.0	画地 -12.8	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 +3.0	交通・接近 0.0	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
c	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 -4.0	環境 +10.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 +2.0	環境 +5.0	画地 -5.0	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： 4,450 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は農家住宅を主とする地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに農家住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。					

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

# 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	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	3,880,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 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 12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	田川郡福智町伊方2477番16				地積(㎡)	340	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	準都計(70,200)	
	1:1.5	住宅W1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	南4.5m町道	水道、下水	金田3.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 100m、北 80m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、		規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	4.5m 町道	交通 金田駅 東方3.8km	法令 準都計(70,200)	
	地域要因の将来予測	一般住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は現利用形態のまま推移するものと考えられる。地価水準を好転させる特段の要因はないが交通利便性に優位性を有し横這い程度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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。近隣地域は最寄駅から距離があるが、福智町では数少ない一団の中規模住宅地域を形成し、田川直方バイパスに近接することから、直方市・北九州市方面に向かう車両利用の通勤者にとって優位性を持つと考える。地価水準は横這い程度で土地の取引価格は約300㎡で300万円程度と考える。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする戸建住宅が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、指定基準地の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 画地 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 +1.0	
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		域 交通 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 0.0	
	福智(県) - 4						準 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	11,300	化 環境 0.0	
	8,600 円/㎡	100	[100.0]	[75.8]	100		補 画地 0.0	
							正 行政 0.0	
							その他 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 11,400 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口の減少・高齢者人口の増加、消費動向は停滞、農林業の不振等による過疎化も進行し、不動産取引市場は下落傾向のまま推移している			
	- 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/㎡			(地域要因)	最寄駅までやや距離のあるが、車両利用者には利便性がよく、住宅団地として纏りを見せている。価格形成要因に特段の変化はない。			
	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。			

(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	糸田02C - 10697	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ正方形	西6.6m県道 南4m 角地		準都計 (80,200)		
b	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	( )	長方形	南西5m市道 南4.3m 角地		準都計 (80,200)		
c	川崎02C - 10599	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ整形	西5.5m町道 北4.5m 角地		(都) (80,200)		
d	川崎02C - 11101	田川郡川崎町		更地	( )	長方形	北東6m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	( ) 11,086	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	10,782	100 [ 93.4 ]	11,544	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,500	
b	( ) 12,100	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,642	100 [101.0]	11,527	環境 0.0	11,500	
c	( ) 9,667	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ 80.0 ]	100 [103.0]	11,638	100 [102.0]	11,410	画地 0.0	11,400	
d	( ) 13,942	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,886	100 [124.0]	11,198	行政 0.0 その他 0.0	11,200	
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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	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 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +18.0	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： 11,400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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は郊外の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。						

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	沖永不動産鑑定所
福智（県） - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	2,200,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 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 15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	田川郡福智町神崎1626番6				地積(㎡)	256	法令上の規制等
(1)基準地	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	準都計(70,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域	北5m町道	水道	人見700m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 50m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、			規模 250㎡程度、形状 長方形			
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5m町道	交通施設	人見駅 南西方700m 法令 準都計(70,200) 規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	既成一般住宅地域として地域要因の大きな変動は見込まれないが、人口減少・高齢化の進行等に伴う宅地需要の減退が指摘され、地価は今後も横ばい～やや弱含み基調で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、田川都市の住宅地域を中心とする範囲であり、特に福智町神崎地区との代替・競争関係が強い。需要者の中心は当町周辺に地縁関係を有する個人と判断される。当町及び周辺市町では住宅地の新規供給は限定され、不動産取引は相続等を契機とした処分目的が多い。一方、近年の住宅取得コストの負担減等から一定の住宅地需要が指摘される。取引は需要者の利用目的・規模等により一様ではなく、中心的な価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の戸建住宅地を主体とする既成住宅地域に属し、賃貸市場は成熟せず自用目的の取引が中心となる。このため、積算価格及び収益価格は試算できず、比準価格のみを試算した。比準価格は、価格牽連性を有する複数の取引事例を採用し、求めた価格は実証的かつ妥当性を有するものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 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	対象基準地の比準価格(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	[ ] 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 8,600 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的 要因〕	筑豊地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・住宅投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	高齢化等による地域の衰退傾向が続く一方で、値頃感等から一定の住宅地需要が指摘される。	
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない。			

(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	福智02C - 10302	田川郡福智町		更地	( )	不整形	西5 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智02C - 10307	田川郡福智町		更地	( )	ほぼ台形	南西4 m町道		準都計 (70,200)				
c	福智02C - 10308	田川郡福智町		更地	( )	不整形	北西6 m町道 南東5 m 北西8 m 三方路		準都計 (80,200)				
d	糸田02C - 10697	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ正方形	西6.6 m県道 南4 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	( ) 12,009	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	9,623	$\frac{100}{[110.1]}$	8,740	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	( ) 10,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,173	$\frac{100}{[118.6]}$	8,578		8,580			
c	( ) 6,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[77.5]}$	8,015	$\frac{100}{[92.7]}$	8,646		8,650			
d	( ) 11,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,782	$\frac{100}{[126.7]}$	8,510		8,510			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +9.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +5.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +2.0
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 -10.0	画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	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 +23.0	画地 +2.0	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： 8,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(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	持家を主体とした既成一般住宅地域に属し、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。							

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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	3,520,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,200 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) 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 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	田川郡福智町赤池 9 7 0 番 3 9				地積 ( m <sup>2</sup> )	248	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		準都計 (70,200)
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 4.5 m 道路	水道、ガス、下水	ふれあい生力 550 m		( その他 )
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 80 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 16 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	北 4.5 m 道路	交通施設	ふれあい生力南西方 550 m	法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	熟成した住宅団地であり、特段の変動要因は見受けられない。今後とも同様の利用状態が維持されるものと予測する。近年需要は回復傾向にあったが、先行きの不透明感から地価は概ね横ばいから下落傾向に転じている。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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	同一需給圏は福智町内及び周辺市町の住宅地域を範囲とする。需要者は福智町内又は周辺市町に地縁のある個人が中心である。需要の中心となる価格帯は土地のみ 200 ~ 300 m <sup>2</sup> で 300 万円 ~ 400 万円程度である。全般的に需要が弱含みである福智町内においては当地域のような区画整然とした住宅地域は他と比較するとやや選好度が高いが、先行きの不透明感から地価は若干の下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、更に周辺基準地の推移や周辺における住宅地の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	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 14,300 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	( 一 般 的 )	住環境の良好な住宅地を中心に需要は回復傾向にあったが、新型コロナウィルス感染拡大の影響から、先行きにはやや不透明感がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地 域 )	近隣地域においては特段の変動要因はないものの、先行きの不透明感から地価は若干の下落傾向となっている。			
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	( 個 別 的 )	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	福智02C - 10306	田川郡福智町		建付地	( )	台形	北東6 m町道 南6 m 角地		準都計 (80,200)				
b	福智02C - 10307	田川郡福智町		更地	( )	ほぼ台形	南西4 m町道		準都計 (70,200)				
c	福智02C - 10304	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	南西6 m町道		準都計 (70,200)				
d	福智02C - 10302	田川郡福智町		更地	( )	不整形	西5 m町道		準都計 (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	( ) 19,650	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,078	$\frac{100}{[129.0]}$	14,789	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	( ) 10,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,162	$\frac{100}{[73.7]}$	13,788		13,800			
c	( ) 7,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	12,627	$\frac{100}{[89.8]}$	14,061		14,100			
d	( ) 12,009	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	9,623	$\frac{100}{[69.4]}$	13,866		13,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	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 -0.06	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 -12.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -32.0	画地 +4.0	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： 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		自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんど見られないため。					

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	沖永不動産鑑定所
福智(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	3,730,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	6,900 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 15 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 7 月 2 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	田川郡福智町市場 5 6 7 番 2 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	540	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		準都計 (70,200)		
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する住宅地域	南西 5.5 m 町道	水道	市場 300 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 200 m、北 300 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 5 . 5 m 町道	交通 市場駅 西方 300 m	法令 準都計 (70,200)	規制			
	地域要因の将来予測	農家集落的形態を有し地域要因の大きな変動は予測されないが、人口減少・高齢化の進行等に伴う宅地需要の減退が指摘され、地価水準は今後も横ばい～やや弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,900 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、田川郡市の農家住宅地域を中心とする範囲であり、特に福智町市場地区との代替・競争関係が強い。需要者の中心は当町周辺に地縁関係を有する個人と判断される。当町及び周辺市町では住宅地の新規供給は限定的であり、不動産取引は公共取引を除いて殆ど顕在化せず、相続等を契機とした資産処分目的の取引が見られる程度である。取引は需要者の利用目的・画地規模等により一様ではなく、中心的な価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の農家住宅地を主体とする地域に属し、賃貸住宅等は認められず自用目的の取引が中心となる。このため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、価格牽連性を有する複数の取引事例を採用し、求めた価格は実証的かつ妥当性を有するものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意して、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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福智(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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	8,600 円 / m <sup>2</sup>	[100.0]	100	100	[100.0]	6,930	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	[100.0]	[124.1]	100		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他		
(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 6,900 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 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	(一般的要因)	筑豊地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・住宅投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。			
	変動率		年間 0.0 %		半年間 %		(地域要因)	農業従事者の高齢化等による衰退傾向が続く一方で、値頃感等から一定の住宅地需要が指摘される。		
	変動率		年間 0.0 %		半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(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	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)					
b	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					
c	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)					
d	福智02C - 11298	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	北東18 m県道		準都計 (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	( ) 5,136	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 76.0 ]}$	6,717	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	6,925	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,930				
b	( ) 4,645	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	5,161	$\frac{100}{[ 75.0 ]}$	6,881	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,880				
c	( ) 8,230	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.0 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,067	$\frac{100}{[118.0]}$	6,836	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,840				
d	( ) 5,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 64.0 ]}$	7,912	$\frac{100}{[113.2]}$	6,989	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,990				
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 -0.09	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 -2.0	画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0
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 -2.0	環境 -25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0
c	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 0.0	環境 +18.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -36.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,900 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			既成の農家住宅地域に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		持家を主体とした既成の農家住宅地域に属し、標準的使用及び最有効使用ともに農家住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が顕在せず規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。					

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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	6,080,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 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 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	田川郡福智町上野638番外				地積(㎡)	996	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	準都計(70,200)	
	不整形1:1.5	住宅W1	農家住宅、一般住宅から成る中規模農家集落地域	南5m町道	水道	赤池1.9km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 110m、南 30m、北 30m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、			規模	1,000㎡程度、形状 ほぼ整形		
	地域的特性	特記事項	旧来からの農家集落地域	街路	5m町道	交通施設	赤池駅北東方1.9km 法令 準都計(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(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	6,100 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、福智町の農家集落地域を中心に、周辺市町村の旧来からの住宅地域も含む。需要者は、福智町に地縁を有する者が中心であり、同一需給圏外からの転入はほとんど見られない。都市部への人口流出や高齢化等の影響により土地需要は低調な状況が続いていたが、近年の景気回復の影響により地価は概ね下げ止まっている。不動産取引が少ないため需要の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、土地のみで500万円～800万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、更に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	福智(県) - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	6,010		
(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 6,100 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	住環境の良好な住宅地を中心に需要は回復傾向にあったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響から、先行きにはやや不透明感がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	近隣地域においても特段の変動要因はなく、先行きの不透明感からの影響も限定的で、地価は概ね下げ止まっている。		
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	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		
b	福智02C - 10308	田川郡福智町		更地	( )	不整形	北西6 m町道 南東5 m 北西8 m 三方路		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 - 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	( ) 4,645	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	5,161	100 [ 85.3]	6,050	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,050	
b	( ) 6,230	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [ / ]	100 [ 77.5]	8,007	100 [127.3]	6,290	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,290	
c	( ) 5,136	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [ / ]	100 [ 76.0]	6,717	100 [110.3]	6,090	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,090	
d	( ) 4,127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 77.5]	5,325	100 [ 91.0]	5,852	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,850	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 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 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 -22.5	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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -24.0	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 +5.0	環境 -15.0	画地 -22.5	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： 6,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の農家住宅を中心とした地域で、賃貸物件はほとんど見られないため。					

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	沖永不動産鑑定所
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	4,920,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,500 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 15 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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	田川郡福智町金田 9 3 3 番 1 3 外			地積 (m <sup>2</sup> )	266	法令上の規制等	
(1) 基準地	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	準都計 (70,200)	
	1 : 1.5	店舗兼事務所 R C 2	小売店舗、銀行等に一般住宅も混在する商業地域	北東 7.5 m 県道、南東側道	水道	金田 300 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、		規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.5 m 県道	交通施設	金田駅 南東方 300 m 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	金田駅周辺に存する県道沿いの既存商業地域であるが、繁華性に欠け、高齢化に伴う背後人口の減少等により商圏及び商況は停滞しており、地価は今後も弱含みで推移するものと予測する。						
(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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	12,000 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、田川郡市の商業地域・住商混在地域の圏域であり、特に福智町金田地区の商業地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は当町周辺に地縁関係を有する個人又は中小法人等と判断される。福智町及び周辺市町では商業地への需要が弱く、不動産取引は公共取引を除いて少なく、高齢化に伴う相続等を契機とした資産処分目的の取引が見られる程度である。取引は画地規模等により一様ではなく、中心となる取引価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から対象地と価格牽連性を有する複数事例を採用して求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格であるが、近隣地域は商業地として繁華性に欠け、自用の店舗・事業所利用が中心であり、賃貸市況は低調である。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、単価と総額との関連にも留意して、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 <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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> )	内訳	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 <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 18,900 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	(一般的要因)	筑豊地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、個人消費・設備投資の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。			
	- 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			(地域要因)	金田地区中心部の商業地域であるが、地縁の選好性により商圏は限定され、新規出店への需要は乏しく地価は弱含みで推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			
変動率 年間 -2.1 % 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	福智02C - 10301	田川郡福智町		底地	( )	ほぼ整形	北東5.8 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智02C - 10304	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	南西6 m町道		準都計 (70,200)				
c	糸田02C - 10602	田川郡糸田町		更地	( )	長方形	北11.8 m県道 東7.2 m 角地		準都計 (80,200)				
d	田川02C - 11505	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m市道		(都)商業 (90,400)				
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	( 9,694 ) 16,157	100 [100.0]	[ 98.5 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,915	100 [ 84.5 ]	18,834	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,000			
b	( ) 7,987	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [ 63.0 ]	12,640	100 [ 68.2 ]	18,534	画地 +1.0 行政 0.0	18,700			
c	( ) 13,683	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 86.7 ]	15,656	100 [ 83.8 ]	18,683	その他 0.0	18,900			
d	( ) 27,484	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,319	100 [142.8]	19,131	その他 0.0	19,300			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -29.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -17.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 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 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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： 19,000 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(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			% / 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)
	3,002,054	567,184	2,434,870	2,294,580	140,290	( 0.9746 ) 136,727	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	3,179,698 円 ( 12,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
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
準都計	70 %	200 %	200 %	266 ㎡	13.0 m x 21.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階部分を店舗（フロア貸し）、2 階部分をファミリー向け共同住宅と想定			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 ~ 1	店舗	120.00	100.0	120.00	1,150	138,000	4.0	552,000
							2.0	276,000
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	970	116,400	1.0	116,400
							1.0	116,400
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		254,400		668,400
								392,400
年額支払賃料					254,400 円 x 12ヶ月 = 3,052,800 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								
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)					敷金等にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					3,052,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 152,640 円			
以上計 + a+ - -					2,900,160 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					668,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,350 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 %) 392,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 95,544 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 + + +					3,002,054 円 ( 11,286 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	田川02C(賃) - 10701	1,726 ( 1,641 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,308	対象基準階の 月額実質賃料 1,203 円/㎡
b	田川02C(賃) - 10602	1,742 ( 1,673 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,210	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	田川02C(賃) - 11504	1,719 ( 1,717 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,102	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	167,000 円	33,400,000 x	0.5 %
維持管理費	91,584 円	3,052,800 x	3.0 %
公租公課	土地 8,000 円	査定額	
	建物 233,800 円	33,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	567,184 円 (	2,132 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9746
(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	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,294,580 円 ( 8,626 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,002,054 円	
総費用		567,184 円	
純収益 -		2,434,870 円	
建物等に帰属する純収益		2,294,580 円	
土地に帰属する純収益 -		140,290 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		136,727 円 ( 514 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,179,698 円 (	12,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	88,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,250 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 15 日	(6) 路線価	[ 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 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	田川郡福智町赤池 4 7 4 番 1 0 0 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	20,901 ( )	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	準都計 (70,200)		
	不整形 1.2 : 1	事務所、工場、倉庫兼作業場	中規模工場が建ち並び街区整然とした内陸工業地域	北西 10 m 町道、四方路	水道	赤池 2 km	(その他) (80,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 350 m、南 500 m、北 100 m			標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 130 m、			規模	10,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	10 m 町道	交通施設	赤池駅 西方 2 km	法令 準都計 (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路 規模 形状	+3.0 -2.0 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,250 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	同一需給圏は筑豊地方及び周辺市町の内陸型工業地域の範囲であり、特に福智町内の工業地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は福智町に地縁を有する地元中小・中堅企業と判断される。対象地は県道背後の工業団地に属するが高速道路 I C との接続は劣る。圏内需要者の工業地への新規投資には慎重姿勢がみられ、需要は弱含みである。取引市場における画地規模は一樣ではなく売買時の個別事情が強いことから、中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は既成市街地に存するが、工場利用を前提とした賃貸市場が顕在せず自用目的の取引が支配的のため、積算価格及び収益価格は試算でせず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象地と価格牽連性を有する工業地の複数事例より査定し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を妥当と判断し、周辺地域の地価動向にも留意して、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 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,300 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	筑豊地区の経済は、公共投資が堅調に推移する一方で、設備投資・生産の動きは弱く、感染症リスクによる影響が懸念される。 周辺環境など特段の要因変動は認められないが、周辺地域を含む工業地への需要圧力は弱く、地価は弱含みで推移している。 規模・形状・接道状況にかかる個別的要因が認められるが特段の変化はない。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>						変動率	年間	-1.2 %

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 - 10803	田川郡香春町		建付地	( )	ほぼ整形	西15m町道		準都計 (70,200)		
b	田川02C - 11514	田川市		更地	( )	記載無し	南13m市道		(都) (70,200)		
c	田川02C - 10706	田川市		更地	( )	不整形	北東6m市道 南東5.1m 南西2.4m 三方路		(都) (70,200)		
d	遠賀2C - 53	遠賀郡遠賀町		更地	( )	不整形	南西2.3m町道		(都) (600,200)		
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	( ) 3,609	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,587	100 [ 84.7 ]	4,235	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,230	
b	( ) 5,000	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0 ]	6,238	100 [145.7]	4,281	環境 0.0	4,280	
c	( ) 3,257	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 98.9 ]	3,270	100 [ 76.8 ]	4,258	画地 -0.1	4,250	
d	( ) 6,191	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 85.0 ]	7,233	100 [159.6]	4,532	行政 0.0 その他 0.0	4,530	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[ 99.9 ] 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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +11.0	環境 +30.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	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 -20.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +25.0	環境 +33.0	画地 -15.0	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： 4,250 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			造成後、期間経過により熟成した工業団地に存し、再調達原価が把握できないため。							
(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 %/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		自用の中小工場等が多い工業地域に属し、貸工場等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所	
福岡(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一	印

鑑定評価額	35,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	3,450 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 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	田川郡福智町伊方 4 7 3 5 番 6			地積 (m <sup>2</sup> )	10,384	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	準都計 (70,200)				
	不整形 1:1.5	工場	住宅地域内に開発された中小工業団地	西10 m 町道、三方路	水道	金田2.3 km	(その他) (80,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 200 m、南 230 m、北 200 m		標準的使用	工場・倉庫用地						
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 125 m、		規模	10,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	内陸型工業地域	街路	10 m 町道	交通施設	金田駅北東方2.3 km 法令 準都計 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	内陸型工業地域として今後も概ね現状維持で推移するものと予測されるが、福岡県内の他の工業地に比べ交通施設、消費地への接近性が劣ることから需要は弱含みで推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状	+2.0 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,450 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	同一需給圏の範囲は、福岡県筑豊地区の内陸型工業地域を範囲とする。需要者は福岡県内の市場を対象とする物流事業や工場の事業者が中心である。近隣地域一帯は幹線道路や高速道路への接近性が劣る上、福岡市や北九州市の市街地へのアクセスも悪く、新型コロナウイルス感染拡大による先行きの不透明感も受け、需要は弱含みの状況が継続している。立地条件や画地規模等によって取引価格に幅があるため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	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	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	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 3,500 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 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		変動状況	(一般的要因) 地方都市における企業の設備投資意欲は依然弱含みの状況が続いており、新型コロナウイルス感染拡大の影響から先行きに不透明がある。 (地域要因) 当該近隣地域は交通施設・消費地への接近性が劣る内陸型の工業地域である。先行きの不透明感を受け、土地需要は弱含みである。 (個別的要因) 特になし。					
	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	福智02C - 10799	田川郡福智町		更地	( )	ほぼ長方形	南東10.6 m町道		準都計 (70,200)				
b	田川02C - 10706	田川市		更地	( )	不整形	北東6 m市道 南東5.1 m 南西2.4 m 三方路		(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	( ) 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,184	$\frac{100}{[133.9]}$	3,872	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,870			
b	( ) 3,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	3,270	$\frac{100}{[98.8]}$	3,310	画地 0.0 行政 0.0	3,310			
c	( ) 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	7,107	$\frac{100}{[158.6]}$	4,481	その他 0.0	4,480			
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$						
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +40.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	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	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	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,450 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己所有の工場が主であり、賃貸市場が形成されていないため。						

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