

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	6,320,000 円	1㎡当たりの価格	15,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	宮若市本城字柴谷1371番				地積(㎡)	405	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)			
	台形 1.5:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南東4.5m 市道	水道、下水	勝野4.2km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 18m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5m市道	交通施設	勝野駅 西方4.2km 法令(都)(60,200) 規制			
(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	15,600 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、宮若市及び周辺市町の住宅地域一円である。需要者の中心は、本市居住者のほか、近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等を背景に宅地需要は減退しており、地価も下落傾向にある。中心となる価格帯は規模によっても異なるが、土地総額で600万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格として規範性が高いと判断する。なお、近隣地域及び周辺においては、自己使用目的での不動産取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を妥当なものと判断し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地街路 交通 環境 要因 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地街路 +2.0	
	宮若(県) - 4							標準交通 0.0	域交通 +3.0	
(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 15,700 円/㎡	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [93.5]	[100.0] 100	15,500	標準補正 0.0	地街路 0.0	要因 行政 0.0	その他 0.0
	- 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 -0.6% 半年間 %		価格変動状況 要因		(一般的要因) 本市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移しており、宅地需要は軟調で、地価も下落傾向にある。 (地域要因) 商業施設に近く、生活上の利便性等に恵まれた地域であるが、上記一般的要因を背景として、地域要因に変動は認められない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若3C - 659	宮若市		建付地	()	長方形	南4.8 m市道		(都) (60,200)		
b	宮若3C - 655	宮若市		建付地	()	長方形	北西6.3 m市道		(都) (60,200)		
c	宮若3C - 656	宮若市		建付地	()	長方形	北東4 m市道		(都) (60,200)		
d	宮若3C - 1356	宮若市		更地	()	ほぼ台形	西5 m市道		(都) 1住居 (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	() 13,208	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,142	100 [93.8]	14,011	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,000	
b	() 16,698	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,581	100 [104.0]	15,943	環境 0.0	15,900	
c	() 17,243	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,157	100 [101.0]	16,987	画地 0.0	17,000	
d	() 13,988	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,904	100 [89.8]	15,483	行政 0.0 その他 0.0	15,500	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -8.0	画地 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 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	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： 15,600 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 %/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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	大東鑑定株式会社
宮若(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	3,120,000 円	1㎡当たりの価格	13,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	宮若市磯光字野入 1 2 6 9 番 6 7				地積 (㎡)	238	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 LS 2	中規模一般住宅が多い新興住宅地域	北東5 m 市道	水道	勝野3.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 30 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 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 勝野駅南西方3.8 km	法令 (都) 1 中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い新興住宅地域で、近隣地域及び周辺地域に格別の変動要因は認められず、当面の間、現状を維持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	標準価格	13,100 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、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者の中心は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有するサラリーマン等である。人口減少、少子高齢化が進む中で、住宅地需要は低調であり、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 3 0 0 万円前後であると思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の快適性、利便性を重視する自用目的での取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算を断念した。一方、標準価格は多数の取引事例の中から対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、標準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	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	宮若(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	14,600 円/㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	13,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[111.1]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円/㎡	変動状況要因
	変動率	年間 -0.8 %	半年間	%	(一般的 要因)	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いるが、工業地には一部明るい兆しが認められる。		
					(地域 要因)	中規模一般住宅が立ち並ぶ新興住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。		
					(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	宮若3C - 1356	宮若市		更地	()	ほぼ台形	西5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	宮若3C - 1351	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南16 m市道 東8 m 角地		(都) (70,200)		
c	宮若3C - 656	宮若市		建付地	()	長方形	北東4 m市道		(都) (60,200)		
d	小竹3K - 503	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	北東5 m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	() 13,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,904	$\frac{100}{[105.6]}$	13,167	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,200	
b	() 12,179	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,742	$\frac{100}{[92.6]}$	12,680	画地 0.0 行政 0.0	12,700	
c	() 17,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,157	$\frac{100}{[128.8]}$	13,321	その他 0.0	13,300	
d	() 10,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,623	$\frac{100}{[85.3]}$	12,454	その他 0.0	12,500	
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 -0.07	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	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 +3.0	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 -2.0	交通・接近 -10.0	環境 +46.0	画地 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 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -21.0	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： 13,100 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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	大東鑑定株式会社
宮若(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	2,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	宮若市下有木字奥ノ畑 1 2 6 4 番 1				地積 (m ²)	285	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	台形 1 : 1	住宅 W 1	中規模の農家住宅が多く農地も見られる農家住宅地域	西 5 m 市道	水道	赤間 11 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 150 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 17 m、奥行 約 18 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道	交通施設	赤間駅南東方 11 km 法令 (都) (60,200) 規制	
(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	8,200 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、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有する農業従事者及びサラリーマン等である。人口減少、少子高齢化が進む中で、住宅地需要は低調であり、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2 0 0 万円 ~ 3 0 0 万円程度であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅が多く見られる農家住宅地域であり、自用目的での取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例の中から規範性の高い事例を中心に採用して試算しており信頼性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	小竹(県) - 1 前年指定基準地の価格 8,800 円 / m ²	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	8,130	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,300 円 / m ²			価格変動形状要因の	(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いるが、工業地には一部明るい兆しが認められる。		
	- 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 / m ²				(地域)	中規模の農家住宅が多く見られる農家住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。		
変動率		年間	-1.2 %	半年間	%	(個別的)	個別的的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若3K - 1311	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	南西7.2m市道 北東2m 三方路		準都計 (70,200)		
b	宮若3C - 1363	宮若市		更地	()	ほぼ整形	西2.6m市道		(都) (60,200) 土砂災害警戒区域		
c	宮若3C - 1358	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	北3m未舗装私道		(都) (60,200)		
d	宮若3K - 1306	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	西7.3m市道 東7m 南6.8m 三方路		(都) (60,200)		
e	宮若3C - 654	宮若市		更地	()	ほぼ台形	西4m市道 北2.5m 東2m 三方路		(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	() 7,917	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	8,363	100 [101.0]	8,280	街路 交通・ 0.0	8,280	
b	() 8,961	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [96.0]	9,278	100 [107.8]	8,607	接近 環境 0.0	8,610	
c	() 9,091	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	9,109	100 [113.5]	8,026	画地 行政 0.0	8,030	
d	() 10,181	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [105.0]	9,667	100 [121.2]	7,976	その他 0.0	7,980	
e	() 9,148	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [89.1]	10,195	100 [123.7]	8,242	[100.0] 100	8,240	
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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	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 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	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 +25.0	画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,200円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(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 %/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	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	3,700,000 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 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	宮若市龍徳字奥百合野 8 番 7 5				地積 (m ²)	255	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	1 : 1	住宅 W 1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東 5 m 市道	水道	勝野 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 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 15 m、奥行 約 17 m、		規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	周辺に分譲住宅団地の開発も見られる。	街路	5 m 市道	交通施設	勝野駅 北西方 1.2 km 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、地域内及び周辺に格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	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、宮若市内の一般住宅地域一円である。需要者の中心は、当市の居住者や近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等に伴い住宅需要は減退しており、地価も下落傾向にある。中心となる価格帯は、土地総額で 4 0 0 万円前後である							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では自己使用目的での不動産取引が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 環境 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 14,600 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	(一般) 要因	当市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移しており、宅地需要は軟調で、地価も下落傾向にある。			
	- 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 ²			(地 域) 要因	居住環境に恵まれた閑静な住宅地域であり、地域要因に変動は認められない。			
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %			(個 別) 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	宮若3C - 659	宮若市		建付地	()	長方形	南4.8 m市道		(都) (60,200)				
b	宮若3C - 651	宮若市		更地	()	長方形	西5.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
c	宮若3C - 1351	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南16 m市道 東8 m 角地		(都) (70,200)				
d	宮若3C - 1356	宮若市		更地	()	ほぼ台形	西5 m市道		(都) 1住居 (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	() 13,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,142	$\frac{100}{[95.1]}$	13,819	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	13,800			
b	() 11,199	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,098	$\frac{100}{[80.5]}$	13,786	画地 0.0 行政 0.0	13,800			
c	() 12,179	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,742	$\frac{100}{[78.7]}$	14,920	その他 0.0	14,900			
d	() 13,988	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,904	$\frac{100}{[90.2]}$	15,415	その他 0.0	15,400			
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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	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 -0.07	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 -17.0	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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	大東鑑定株式会社
宮若 (県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	5,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	宮若市福丸字錦 2 0 3 番 2 外				地積 (m ²)	(405)	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)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西 3.2 m 市道	水道	勝野 10 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、			規模	400 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	3.2 m 市道	交通施設	勝野駅西方 10 km	法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	旧若宮町中心部背後に中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、地域要因に格別の変動をもたらす要因は見受けられず、当面の間、現状を維持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	13,800 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、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有するサラリーマン等である。人口減少や少子高齢化が進む中で住宅地需要は低調であり、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 5 0 0 万円 ~ 6 0 0 万円程度であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は共同住宅等の収益物件もわずかに見られるものの、一般住宅を主体とする住宅地域であり、自用目的での取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は居住環境に着目して事例を採用し補正を行って試算しており、市場の動態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 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
(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
	宮若 (県) - 4	[]	100	100	[]	13,800		
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]			
	14,600 円 / m ²	100	[100.0]	[105.0]	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 13,900 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		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 〕	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いるが、工業地には一部明るい兆しが認められる。 旧若宮町中心部背後の既存住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 -0.7 %	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	宮若3C - 659	宮若市		建付地	()	長方形	南4.8 m市道		(都) (60,200)	
b	小竹3K - 602	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ正方形	北10 m県道		(都) (70,200)	
c	鞍手3C - 555	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	西6 m町道		(都) (60,200)	
d	鞍手3C - 553	鞍手郡鞍手町		建付地	()	長方形	南西3.4 m町道 北西2.4 m 角地		(都) 近商 (90,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,208	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,142	100 [95.3]	13,790	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,800
b	() 12,078	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,030	100 [87.5]	13,749	環境 0.0	13,700
c	() 13,885	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,816	100 [101.3]	13,639	画地 0.0	13,600
d	() 13,441	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [101.0]	16,635	100 [119.7]	13,897	行政 0.0 その他 0.0	13,900
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -11.0	環境 +4.0		
			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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +6.0	環境 -25.0		
			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 +6.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0		
			画地 +1.0	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： 13,800 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			既成市街地であり、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、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	大東鑑定株式会社
宮若(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	2,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	宮若市小伏字片崩 4 9 1 番			地積 (m ²)	327	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 : 1.2	住宅 L S 2	中規模の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	南東 2.8 m 市道	-	勝野 13 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 100 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模			500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 . 8 m市道	交通 勝野駅南西方 13 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	郊外の幹線道路背後に農家住宅、一般住宅が建ち並び住宅地域であり、格別の変動要因は見受けられず、現状を維持していくものと予測する。						
(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	6,900 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、宮若市及び周辺市町内の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有するサラリーマン等のほか農業従事者である。人口減少及び少子高齢化が進む中で住宅地需要は低調であり、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2 0 0 万円 ~ 3 0 0 万円程度であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し、補修正を行って試算しており、市場の動態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。当該地域はアパート等の収益物件は見られず、自己使用目的で取引が支配的であるため賃貸市場が形成されていないことから収益価格の試算は断念した。以上より、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	8,800 円 / m ²	[98.9]	100	100	[100.0]	6,870	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 7,000 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 -1.4 % 半年間 %
	変動率		年間		半年間			変 動 状 況 要 因
	一般的 要因		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いるが、工業地には一部明るい兆しが認められる。		地域 要因		郊外の幹線道路背後に農家住宅、一般住宅が建ち並び既存住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。	
	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	宮若3K - 1303	宮若市		更地	()	ほぼ台形	北西6.8 m市道		(都)1中専 (60,200)				
b	宮若3C - 1353	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	北7 m区画街路		(都) (60,200)				
c	鞍手3C - 1153	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		(都)2住居 (60,160)				
d	小竹3C - 1153	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	東3 m町道		(都) (60,200)				
e	小竹3C - 1151	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	南西8 m町道		(都) (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 4,141	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	5,071	$\frac{100}{[78.9]}$	6,427	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,430			
b	() 6,902	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,861	$\frac{100}{[96.2]}$	7,132	環境 0.0	7,130			
c	() 6,049	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,049	$\frac{100}{[82.5]}$	7,332	画地 0.0	7,330			
d	() 6,246	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,209	$\frac{100}{[91.4]}$	6,793	行政 0.0	6,790			
e	() 6,546	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,500	$\frac{100}{[93.1]}$	6,982	その他 0.0 [100.0] 100	6,980			
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +9.0	環境 -33.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +6.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 +1.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成市街地であり、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						
	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	8,530,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	宮若市福丸字錦218番1				地積(㎡)	341	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	店舗兼住宅 W2	中規模の小売店舗、飲食店等が見られる県道沿いの近隣商業地域	南西16m 県道	水道	勝野10km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 250m、北 100m		標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 17m、規模 320㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	旧若宮町中心部に位置するスーパーを核とした近隣型商業地域	街路	16m県道	交通施設	勝野駅 西方10km 法令 準都計(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域で、地域内に格別の変動要因は認められないが、背後地の人口減少等に伴い、当該地域の環境条件がさらに悪化する可能性も予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	13,300 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、宮若市及び周辺市町の商業地域一円である。需要者の中心は、地場の法人若しくは個人事業者である。同一需給圏内における大規模SC等の進出により、旧来からの商業地域の衰退が進行しており、当該地域に対する宅地需要は弱含みで推移している。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格であり規範性が高いと判断する。なお、当該地域は自己使用建物を主体とした旧来からの商業地域で賃貸市場が未成熟であるため収益価格の相対的規範性は劣るものと判断する。よって、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参照して上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	
	標準地番号	-	100	100	[]		街路交通環境補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化環境補正行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,100 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 宮若市の人口減少及び地域経済の低迷等により、商業地に係る需要は弱含みで推移している。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 人口の減少及び周辺における大規模SCの進出等により、近隣地域は衰退傾向にあり、地価の下落が続いている。				
変動率	年間	-0.4 %	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	鞍手 3 K - 503	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ整形	北東5.1 m 県道		(都) 近商 (90,200)	
b	直方 0 3 C - 10902	直方市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東6.8 m 市道		(都) 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他	
c	直方 0 3 C - 10996	直方市		更地	()	ほぼ整形	南西18.5 m 県道 南8.7 m 角地		(都) (80,200)	
d	飯塚 3 C - 1105	飯塚市		貸家建付地	()	ほぼ台形	南東13 m 国道 北西16 m 西5 m 三方路		(都) 準工 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 23,709	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,709	100 [103.3]	22,952	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,000
b	() 31,614	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	32,195	100 [113.0]	28,491	環境 0.0 画地 0.0	28,500
c	() 32,787	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	31,226	100 [116.6]	26,780	行政 0.0	26,800
d	() 27,435	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	27,035	100 [110.1]	24,555	その他 0.0	24,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 +4.0		
			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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 -6.0	交通・接近 +9.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
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 +8.0	環境 +8.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +4.0		
			画地 +3.0	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： 25,700 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)
	4,353,426	904,388	3,449,038	3,249,510	199,528	(0.9746) 194,460	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	4,522,326 円 (13,300 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	164.00	S 2 F		328.00		
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 %	341 ㎡	18.5 m x 19.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗・2 階共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(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	164.00	100.0	164.00	1,400	229,600	6.0	1,377,600		
2 ~ 2	共同住宅	164.00	100.0	164.00	920	150,880	2.0	301,760		
~										
~										
計		328.00	100.0	328.00		380,480		1,679,360		
年額支払賃料						380,480 円 x 12ヶ月 = 4,565,760 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 (%))						4,565,760 円 x 5.0 % 円 x % = 228,288 円				
以上計 + a+ - -						4,337,472 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,679,360 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,954 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,353,426 円 (12,767 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	宗像3C(賃) - 553	1,698 (1,663)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,445	対象基準階の 月額実質賃料 1,407 円/㎡
b	古賀3C(賃) - 751	1,502 (1,498)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,346	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	236,500 円	47,300,000 x	0.5 %
維持管理費	228,288 円	4,565,760 x	5.0 %
公租公課	土地 13,900 円	査定額	
	建物 331,100 円	47,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,300 円	47,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,300 円	47,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	904,388 円 (2,652 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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 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	0.9746
(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	47,300,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 328.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	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	3,249,510 円 (9,529 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,353,426 円	
総費用		904,388 円	
純収益 -		3,449,038 円	
建物等に帰属する純収益		3,249,510 円	
土地に帰属する純収益 -		199,528 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		194,460 円 (570 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	4,522,326 円 (13,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	92,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	宮若市宮田字草葉 5 4 2 番 3 8 外			地積 (m ²)	11,570	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)				
	台形 1.5 : 1	工場、事務所兼倉庫 S 3	中規模工場で工業団地を形成する工業地域	南 8 m 市道、東側道	水道	勝野 7 km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 300 m、南 200 m、北 50 m		標準的使用	工場兼倉庫地						
	標準的画地の形状等	間口 約 110 m、奥行 約 90 m、		規模	10,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	内陸型の工場兼倉庫が集積する工場団地	街路	8 m 市道	交通施設	勝野駅 南西方 7 km 法令 (都) (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中規模工場等が集積する工業地域として成熟しており、地域内及び周辺に格別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後とも現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地				(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	8,000 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、宮若市及び周辺市町における工業地域一円である。需要者の中心は製造業・倉庫業等の法人である。福岡都市圏を中心に、工業地に対する需要が堅調なことから、当市の工業地に対する需要も底堅く、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等個別的要因により大きく異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は自社での使用を目的とした不動産取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	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 7,850 円 / m ²		価格形成要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、低金利政策が続くなか、工業地に対する投資意欲は底堅く、地価は上昇傾向にある。						
	- 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			(地域要因)	工業団地内の熟成した工業地域で、地域要因に格別の変動は見受けられない。						
	公示価格 円 / m ²			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +1.9 %	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	宮若3K - 416	宮若市		更地	()	不整形	接面道路なし		(都) (60,200)	
b	飯塚3C - 1009	飯塚市		更地	()	不整形	西16 m市道		(都) (70,200)	
c	遠賀3K - 908	遠賀郡遠賀町		更地	()	長方形	西6 m道路		準都計 (60,200)	
d	田川03C - 11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,053	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[48.0]}$	10,509	$\frac{100}{[107.5]}$	9,776	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,870
b	() 8,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	8,986	$\frac{100}{[113.5]}$	7,917	画地 +1.0 行政 0.0	8,000
c	() 10,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,799	$\frac{100}{[118.0]}$	9,152	その他 0.0	9,240
d	() 5,015	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,005	$\frac{100}{[74.9]}$	6,682		6,750
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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	限定価格	% / 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 +1.0	環境 +12.0		
			画地 -52.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0		
			画地 -1.0	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 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.05	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 -28.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,000 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		近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、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 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 宮若(県) 9 - 2, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '宮若市沼口字平ノ口117番1', '工場', '11,500 円/㎡', and '変動率 +7.5%'.

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	宮若3K - 416	宮若市		更地	()	不整形	接面道路なし		(都) (60,200)	
b	飯塚3C - 1009	飯塚市		更地	()	不整形	西16m市道		(都) (70,200)	
c	遠賀3K - 908	遠賀郡遠賀町		更地	()	長方形	西6m道路		準都計 (60,200)	
d	八幡東03C - 11302	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	北10.1m市道		工専 (60,200) 景観形成誘導地域	
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	() 6,053	100 [120.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [48.0]	10,509	100 [87.6]	11,997	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,000
b	() 8,878	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [99.0]	8,986	100 [90.9]	9,886	環境 0.0	9,890
c	() 10,853	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,799	100 [97.3]	11,099	画地 0.0	11,100
d	() 9,614	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [64.8]	14,866	100 [111.0]	13,393	行政 0.0 その他 0.0	13,400
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	限定価格	% / 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 +6.0	環境 -13.0		
			画地 -52.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 -19.0		
			画地 -1.0	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 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.03	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 0.0		
			画地 -35.2	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： 11,500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 %/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		近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、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