

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

鑑定評価額	5,840,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 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 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	遠賀郡水巻町頃末南 1 丁目 5 8 5 番 1 0 1 「頃末南 1 - 1 3 - 2」			地積 (㎡)	153	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい区画整然とした住宅地域	東 5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻 350 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 80 m、北 10 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 11 m、			規模	154 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 町道	交通 施設	水巻駅北東方 350 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は水巻駅に近く、画地規模の比較的小さい住宅地域で、北九州都心への接近性優れていることから当面現状を維持するものと予測する。取引件数も相対的に多く、地価は微増傾向で推移すると考える。							
(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	38,200 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、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏に通勤する 1 次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境優る地域では需要は堅調であるが、一方町郊外では取引は低迷、二極化が顕在化しつつある。土地は 7 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 2 , 0 0 0 ~ 2 , 3 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況・売り物件の推移や画地規模並びに住宅地としての利便性・快適性の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	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 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	25,000 円 / ㎡	[101.2]	100	100	[100.0]	37,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[66.7]	100		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 37,400 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 +2.1 %	半年間	%	(一般的 要因)	水巻町は人口は微減、土地取引件数は年間 2 2 0 件程度、中小規模の宅地開発は各地で見られ、郊外ではチェーンストアが進出している。			
					(地域 要因)	「頃末南」や「高尾」地区など水巻駅北部の住宅需要は堅調、梅ノ木地区では新たな宅地開発が進行。			
					(個別的 要因)	変動要因は特になし。			

(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	水巻3C - 252	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
b	水巻3C - 259	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	北西5.5 m町道 南西4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	水巻3C - 260	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ正方形	南西5 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	水巻3C - 264	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	北4 m町道		(都) 2低専 (50,100)		
e	水巻3C - 758	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	東4 m町道 南4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
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	() 38,542	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,159	$\frac{100}{[102.0]}$	38,391	街路 0.0 交通・接近 0.0	38,400	
b	() 45,384	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,974	$\frac{100}{[121.2]}$	37,932	環境 0.0	37,900	
c	() 38,961	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,506	$\frac{100}{[101.0]}$	39,115	画地 0.0	39,100	
d	() 43,395	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,999	$\frac{100}{[114.7]}$	40,104	行政 0.0	40,100	
e	() 31,880	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,442	$\frac{100}{[82.0]}$	38,344	その他 0.0 [100.0] 100	38,300	
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 +0.18	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	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 +0.18	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 +30.0	画地 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 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
水巻(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	5,220,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 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 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	遠賀郡水巻町二東1丁目317番9「二東1-14-8」				地積(㎡)	192	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(40,60)				
	長方形 1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域	北4.3m 町道	水道、ガス、下水	東水巻1.1km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 20m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.3m町道	交通施設	東水巻駅西方1.1km	法令(都) 1低専(40,60) 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	27,200 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、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏に通勤する1次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境優る地域では需要は堅調であるが、一方町郊外では取引は低迷、二極化が顕在化しつつある。土地は700~800万円、新築の戸建の物件は2,000~2,300万円程度が需要の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には公営の共同住宅はあるもののアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、かつ基準地が継続地点であることや、周辺の成約状況・売り物件の推移及び周辺の住宅開発並びに住宅地としての快適性や代替・競争力等の程度をも考慮して、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	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境要因その他		
	遠賀(県) - 3	[101.2]	100	100	[100.0]	26,900		0.0	0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,200 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	内訳	街路交通環境補正行政その他		地域交通環境要因その他	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[]	[]	[]	
変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

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	水巻3C - 255	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南西5 m町道		(都) 1 住居 (60,200)		
b	水巻3C - 257	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道 北西7 m 3 m 三方路		(都) 2 低専 (60,100)		
c	水巻3C - 258	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	南西6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
d	水巻3C - 261	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	北6.7 m町道 東6 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)		
e	水巻3C - 263	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	西5 m私道 東5 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,910	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	25,776	100 [94.5]	27,276	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	27,300	
b	() 41,736	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	39,454	100 [136.3]	28,946	環境 0.0	28,900	
c	() 15,672	100 [60.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	29,022	100 [113.3]	25,615	画地 0.0	25,600	
d	() 33,586	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	33,388	100 [122.4]	27,278	行政 0.0 その他 0.0	27,300	
e	() 38,633	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,141	100 [118.8]	32,105	[100.0] 100	32,100	
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 -10.0	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 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	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 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,200 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	標準地が存する近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、また棟割りの共同住宅はあるが公営であることから、賃貸市場が未成熟である。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	35,200 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 10 日	(6) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	遠賀郡水巻町梅ノ木団地 1 番 1 6 5 「梅ノ木団地 5 8 - 4」			地積 (㎡)	204	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)			
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 5.5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻 2.7 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 70 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 11 m、奥行 約 18 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	5.5 m 町道	交通施設	水巻駅北方 2.7 km 法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域で、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。ショッピングモールに近接し、利便性の良い住宅地域であって、コロナ禍の影響を受けつつも、地価は上昇基調を維持するものと予測。								
(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	35,200 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	同一需給圏は水巻町及び隣接する市区町の住宅地域で、町内にあつては区画整然とした住宅団地等である。需要者は北九州市に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心といえる。コロナ禍の影響を受け、景気は足踏み状態にあるが、隣接する八幡西区との比較から値頃感が窺える。また、低金利政策によって住宅を取得し易い金融環境が継続している。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建て 2 千 5 百万円程度とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため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から取引事例等を収集し、利便性や環境条件等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものとして、指定基準地等とのバランス検討を踏まえ、当価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	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 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他	
	公示価格		[]	100	100	[]		補 正 其他		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	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 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格		[101.2]	100	100	[100.0]	34,900	補 正 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	25,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[72.4]	100			-1.0 -5.0 -23.0 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 34,700 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 +1.4 %	半年間	%	一般的要因		当町の人口は減少が続いており、高齢化率は県平均より高い。但し、一部の住宅地では八幡西区と比較すると値頃感がある。		地域要因	
					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	水巻3C - 762	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m町道		(都) 1住居 (60,180)		
b	水巻3C - 756	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	北西7 m町道 北東5 m 角地		(都) 2低専 (60,100)		
c	水巻3C - 752	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m町道		(都) 2低専 (50,100)		
d	水巻3C - 751	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m町道		(都) 2低専 (50,100)		
e	水巻3C - 252	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,238	$\frac{100}{[98.0]}$	35,957	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,000	
b	() 35,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,826	$\frac{100}{[101.0]}$	34,481	画地 0.0 行政 0.0	34,500	
c	() 39,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,054	$\frac{100}{[112.5]}$	35,604	その他 0.0	35,600	
d	() 36,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,505	$\frac{100}{[106.0]}$	35,382	その他 0.0	35,400	
e	() 38,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,159	$\frac{100}{[113.0]}$	34,654	[100.0] 100	34,700	
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 +0.13	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0	画地 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： 35,200 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			% / 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 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	4,750,000 円	1㎡当たりの価格	26,400 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 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	遠賀郡水巻町猪熊8丁目1002番5「猪熊8-2-58」				地積(㎡)	180	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(40,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西4.5 m 町道	水道、下水	水巻4 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	郊外の既成住宅地域	街路	4.5 m町道	交通施設	水巻駅 北西方4 km	法令(都) 1低専(40,60) 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	26,400 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	同一需給圏は水巻町及び隣接する市区町の住宅地域で、特に関連が強いのはJR以北の住宅地域である。需要者は北九州市に通勤する給与所得者が中心といえる。人口の減少や高齢化の進行等から町域全体としては力強さに欠けるが、隣接する八幡西区との比較から一部に値頃感が窺え、総額を抑えた建売による供給が見られる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建てで2千万～2千5百万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため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から取引事例等を収集し、利便性や環境条件等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、指定基準地等とのバランス検討を踏まえ、当価格をもって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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-						
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	芦屋(県) - 1							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	26,200 円/㎡	価格変動形状要因	当町の人口は減少が続いており、高齢化率は県平均より高い。但し、一部の住宅地では八幡西区と比較すると値頃感がある。		
	- 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/㎡	最寄駅から遠い既成住宅地域であるが、周辺では時折、ミニ開発等が見られ、不動産需要は低位ながらも安定的に推移。	
変動率		年間	+0.8 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻3C - 754	遠賀郡水巻町		建付地	()	不整形	東6m町道		(都)1低専(40,60)	
b	水巻3C - 758	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	東4m町道 南4m 角地		(都)1住居(70,160)	
c	水巻3C - 756	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	北西7m町道 北東5m 角地		(都)2低専(60,100)	
d	芦屋3C - 156	遠賀郡芦屋町		建付地	()	不整形	東4m私道		(都)1低専(40,60)	
e	芦屋3C - 1255	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.2m町道		(都)1低専(40,60)	
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	() 22,688	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [68.0]	33,698	100 [131.3]	25,665	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,700
b	() 31,880	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	31,442	100 [117.5]	26,759	環境 0.0 画地 0.0	26,800
c	() 35,551	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	34,826	100 [129.8]	26,831	行政 0.0 その他 0.0	26,800
d	() 21,592	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	21,810	100 [84.7]	25,750	その他 0.0	25,800
e	() 24,686	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,686	100 [95.0]	25,985	[100.0] 100	26,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 -32.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.13	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,400円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	18,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,800 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 10 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 7 月 1 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	遠賀郡水巻町頃末北 1 丁目 8 6 2 番 1 「頃末北 1 - 4 - 6 」			地積 (m ²)	464	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) 商業 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	台形 1 : 1	店舗 W 2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西 12 m 町道	水道、下水	水巻 430 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 160 m、南 25 m、北 25 m			標準的使用	店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 22 m、規模 440 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 2 m 町道	交通施設	水巻駅北方 430 m	法令 (都) 商業 (80,300) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域で特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。地域経済は力強さに欠け、コロナ禍による影響も懸念され、当面の不動産需要は弱含みと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	標準価格	40,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	24,000 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	同一需給圏は遠賀郡・北九州市西部郊外・中間市等の商業地域であり、特に関連が強いのは遠賀郡内の旧来からの商業地域である。需要者は地元小売事業者が中心的といえる。コロナ禍に加え、商業背後地の人口減少や経営者の高齢化等の影響を受け、地域経済の回復は遅れており、これを反映し商業地需要は弱含みである。取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、土地価格に見合う家賃水準は形成されておらず、収益性が取引の絶対的な価値判断指標には至っていないため、収益価格は低位に試算された。また、当価格は試算の過程に想定要素を多分に含んでおり、説得力が相対的に劣る。一方、標準価格は、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、標準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡に留意して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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) 5 - 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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	50,500 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	39,600	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[124.9]	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 39,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動状況	要因	商業背後地の人口減少等の影響を受け、地域経済は力強さに欠け、新規出店意欲は総じて低調である。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				当町はスーパーやショッピングモールの進出・撤退が繰り返され、県内でも有数の激戦区で総じて商況は厳しさを脱していない。	
							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	芦屋3C - 1252	遠賀郡芦屋町		建付地	()	長方形	北東8.2 m 県道		(都) 商業 (90,400)		
b	遠賀3C - 954	遠賀郡遠賀町		底地	()	長方形	西20 m 県道 南12 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
c	水巻3C - 758	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	東4 m 町道 南4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)		
d	岡垣3K - 310	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ台形	北16 m 町道 南3 m 西1.5 m 三方路		(都) 1 住居 (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	() 27,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,811	$\frac{100}{[70.1]}$	39,673	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	39,700	
b	() 62,158	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	49,332	$\frac{100}{[120.9]}$	40,804	環境 0.0 画地 0.0	40,800	
c	() 31,880	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,442	$\frac{100}{[76.7]}$	40,993	行政 0.0	41,000	
d	() 24,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	26,145	$\frac{100}{[67.0]}$	39,022	その他 0.0	39,000	
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 -3.0	交通・接近 -15.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 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 -7.0	環境 +25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 +2.0	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 -5.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -35.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,031,361	816,815	3,214,546	2,723,320	491,226	(0.9746) 478,749	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,133,698 円 (24,000 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	140.00	S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	300 %	300 %	464 ㎡	21.0 m x 20.0 m	前面道路：町道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：住宅			有効率の理由	97.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	140.00	97.0	135.80	1,550	210,490	5.0	1,052,450
2 ~	住宅	140.00	97.0	135.80	960	130,368	1.0	130,368
~								
~								
~								
計		280.00	97.0	271.60		340,858		1,182,818 130,368
年額支払賃料				340,858 円 x 12ヶ月 = 4,090,296 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 108,000 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 (%))				4,090,296 円 x 5.0 % + 108,000 円 x 5.0 % = 209,915 円				
以上計 + a+ - -				3,988,381 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,182,818 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,237 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 %) 130,368 円 x 95.0 % x 0.2563 = 31,743 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 + + +				4,031,361 円 (8,688 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	遠賀3C(賃) - 2	1,773 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,555	対象基準階の 月額実質賃料 1,556 円/㎡
b	水巻3C(賃) - 781	1,127 (1,059)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,745	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	206,000 円	41,200,000 x	0.5 %
維持管理費	209,915 円	4,198,296 x	5.0 %
公租公課	土地 30,100 円	査定額	
	建物 288,400 円	41,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	41,200 円	41,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,200 円	41,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	816,815 円 (1,760 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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)	40 %	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)	20 %	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	41,200,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
		設備部分 0.0921 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,723,320 円 (5,869 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,031,361 円
総費用			816,815 円
純収益 -			3,214,546 円
建物等に帰属する純収益			2,723,320 円
土地に帰属する純収益 -			491,226 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			478,749 円 (1,032 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	11,133,698 円 (24,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	39,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,000 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 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	遠賀郡水巻町立屋敷 1 丁目 3 4 6 番 1 「立屋敷 1 - 1 3 - 1 5」				地積 (m ²)	1,585	法令上の規制等	(都) 準工 (60,200)	
	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	(その他)			
	長方形 1 : 2	倉庫兼作業所 S 1	中小規模の営業所、倉庫、住宅等が混在する工業地域	西 10.5 m 町道	水道、下水	水巻 940 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	事務所兼倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、			規模	1,500 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	国道 3 号背後の工業地域	街路	10.5 m 町道	交通施設	J R 水巻駅西方 940 m	法令規制	(都) 準工 (60,200)	
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(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	25,000 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	同一需給圏は遠賀郡及び周辺市区町の工業地域等である。主たる需要者は地場中小企業及び個人事業主である。行政機関等により造成された工場団地ではなく、自然発生的な工業地域であるため、工場等の集積度は低く、他用途混在の程度が高い。遠賀郡内では工業地域の取引が乏しく、また、規模により取引価格にバラつきが見られるため、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、貸倉庫等は稀で自己利用が中心の用途であり、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。一方、比準価格は広域的に事例を収集し、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえ、当価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]			行政その他		
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			行政その他		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	地域経済が低迷し力強さに欠けること及び商業背後地の人口減少等の影響を受け、総じて不動産需要は弱含み。				
	- 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)	自然発生的で広がり欠ける工業地域であり、工場等の集積度は低く、目立った変動要因は見受けられない。				
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	(個別的)	個別的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	若松03C-10513	北九州市若松区		更地	()	長方形	南4 m道路		工専(60,200) 臨港地区 景観形成誘導地域		
b	若松03C-10808	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東13.5 m道路		工専(60,200) 臨港地区 景観形成誘導地域		
c	芦屋3K-203	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ長方形	東30 m町道 南20 m 角地		(都)(70,200)		
d	古賀3C-775	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		準都計(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	() 21,966	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,010	100 [84.0]	26,202	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,200	
b	() 19,000	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,038	100 [82.1]	23,189	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,200	
c	() 20,450	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	22,060	100 [93.8]	23,518	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,500	
d	() 28,076	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,188	100 [104.8]	26,897	行政 0.0 その他 0.0	26,900	
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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	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 -6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	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： 25,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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		自用の営業所、倉庫を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ