

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 小池不動産鑑定事務所     |
| 鞍手(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 小池 孝典 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,770,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 17,400 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 8日 | (6)路線価  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 28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  | 鞍手郡鞍手町大字中山字唐ヶ崎3518番25              |                     |                 |  | 地積(㎡)           | 274             | 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 1.5:1   | 住宅 W1                              | 中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域 | 西5m 町道          | 水道、下水  | 鞍手2.8 km        | (その他)           |                                 |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 90m、西 90m、南 90m、北 60m            |                     | 標準的使用           | 戸建住宅地  |                 |                 |                                 |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 19m、奥行 約 14m、規模 270㎡程度、形状 長方形 |                     |                 |  |                 |                 |                                 |
|                            | 地域的特性   | 特記事項                               | 街路                  | 交通施設            | 鞍手駅 西方2.8 km   | 法令規制            | (都) 1住居(60,200) |                                 |
| (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                               | 17,400 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                   | 同一需給圏は鞍手町内の住宅地域を中心に隣接市町の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、当地域に地縁の選好性を有する当町及び隣接市町に勤める給与所得者等であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。閑静な住宅地域で、選好性に優ることから地価は横ばい傾向にある。戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模(270㎡)で470万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 | 比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、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/㎡) | 内訳              | 街路交通環境画地行政その他                   |
|                            | 公示価格 円/㎡  | [ ]<br>100                         | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]      | [ ]<br>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              | 街路交通環境画地行政その他                   |
|                            | 鞍手(県) - 4   | [ 98.6 ]<br>100                    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[ 79.3 ] | [100.0]<br>100   | 17,300          |                 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 17,400 円/㎡  |                                    | 価格変動形状要因            | (一般的要因)         | 景気は緩やかに回復していたが、令和2年2月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。    |                 |                 |                                 |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |                                    |                     | (地域要因)          | 剣北小学校に近接する閑静な既成住宅地域である。鞍手町内において選好性に優る住宅地域であり地価は横ばい傾向にある。 |                 |                 |                                 |
| 変動率                        |   | 年間 0.0 %                           | 半年間 %               | (個別的要因)         | 個別的要因に変動はない。   |                 |                 |                                 |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 |               |                  |                 |                 |                 |            |                                   |              |                                   |            |         |
|--------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|---------|
| NO           | 取引事例番号        | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点            | 類型              | 地積 (㎡)          | 画地の形状      | 接面道路の状況                           | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                           |            |         |
| a            | 鞍手3C<br>- 555 | 鞍手郡鞍手町           |                 | 更地              | ( )             | 長方形        | 西6 m町道                            |              | (都)<br>(60,200)                   |            |         |
| b            | 鞍手3C<br>- 556 | 鞍手郡鞍手町           |                 | 建付地             | ( )             | 長方形        | 西6 m町道                            |              | (都)<br>(60,200)                   |            |         |
| c            | 鞍手3C<br>- 558 | 鞍手郡鞍手町           |                 | 建付地             | ( )             | 袋地等        | 南西10 m町道                          |              | (都) 1低専<br>(50,80)                |            |         |
| d            | 宗像3C<br>- 568 | 宗像市              |                 | 建付地             | ( )             | 正方形        | 西6.1 m市道<br>北4.3 m<br>南4 m<br>三方路 |              | 「調区」<br>(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            | ( )<br>13,885 | 100<br>[100.0]   | [ 99.5 ]<br>100 | 100<br>[ / ]    | 100<br>[100.0]  | 13,816     | 100<br>[ 81.7 ]                   | 16,911       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 16,900     |         |
| b            | ( )<br>14,566 | 100<br>[100.0]   | [ 99.6 ]<br>100 | 100<br>[100.0]  | 100<br>[100.0]  | 14,508     | 100<br>[ 81.7 ]                   | 17,758       | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 17,800     |         |
| c            | ( )<br>20,127 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0]  | 100<br>[ 90.0 ] | 22,363     | 100<br>[128.8]                    | 17,363       | その他 0.0                           | 17,400     |         |
| d            | ( )<br>14,806 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ 80.0 ] | 100<br>[104.0]  | 17,796     | 100<br>[102.7]                    | 17,328       |                                   | 17,300     |         |
| e            | ( )           | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]      |            | 100<br>[ ]                        |              | [100.0]<br>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<br>-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 -14.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常            | % / 月<br>-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 -14.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常            | % / 月<br>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 +25.0     | 画地 -10.0                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 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 +7.0      | 画地 +4.0                           | 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： 17,400 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                                   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(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                     |            | 自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。 |            |                   |                   |                     |                |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 株式会社アセットプランニング |
| 鞍手(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 3  | 氏名  | 不動産鑑定士 山下 耕一 印 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,210,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 12,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率        | 1.1 倍              |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                 |                |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |  |                             |            |                              |   |                                   |   |
|-----------------------------|---|--|-----------------------------|------------|------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 鞍手郡鞍手町大字新北字田崎 1 0 7 9 番 2 外  |                             |            |                              | 地積 (m <sup>2</sup> )                              | 184                               | 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 2   | 一般住宅を中心に農家住宅や併用住宅も散見される住宅地域 | 西 4.5 m 町道 | 水道                           | 筑前植木 4.6 km                                       | (その他)                             |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 40 m、西 30 m、南 30 m、北 20 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 20 m、   |                             | 規模         | 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |   |                                   |   |
|                             | 地域的特性   | 特記 特になし  |                             | 街 路        | 4.5 m 町道                     | 交通 施設   | 筑前植木駅西方 4.6 km 法令 (都) (60,200) 規制 |   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 当該地域は、戸建住宅・店舗併用住宅等が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、現状維持と予測する。地価水準は、横ばいと予測する。 |                             |            |                              |   |                                   |   |
| (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   | 12,000 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、鞍手郡及び隣接する遠賀郡等の旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、鞍手町等に強い地縁的選好性を有する者及び、筑豊地区の事業所等に勤務する個人である。鞍手町全体の不動産取引は、地域経済の低迷の影響により低調に推移している。また、外部の市町からの流入は少なく、規模・事情がある取引が多いことから、取引の中心となる価格は見出せない状況である。           |  |                             |            |                              |   |                                   |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該近隣地域は、農家住宅的な色彩がある旧来からの戸建住宅を中心とした住宅地域である。自己利用の戸建住宅等の取引が中心の地域であり、不動産投資を目的とした共同住宅はないことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、鞍手郡及び隣接する遠賀町・宗像市等に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意し、上記の通りに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  | 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 地 街 路<br>標 準 交 通 0.0 地 街 路 0.0<br>化 環 境 0.0 域 交 通 +2.0<br>補 画 地 0.0 要 環 境 +14.0<br>正 行政 0.0 因 行政 0.0<br>其 他 0.0 其 他 0.0 |
|                             | 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   | 鞍手(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 標 街 路 0.0 地 街 路 0.0<br>準 交 通 0.0 域 交 通 +2.0<br>化 環 境 0.0 要 環 境 +14.0<br>補 画 地 0.0 因 行政 0.0<br>正 行政 0.0 其 他 0.0<br>其 他 0.0   |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 13,900 円 / m <sup>2</sup>  | [ 98.6 ]                    | 100        | 100                          | [ 100.0 ]   | 11,800                            |   |
|                             |   |  | 100                         | [ 100.0 ]  | [ 116.3 ]                    | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 円 / m <sup>2</sup>  |  | 価格形成要因                      | 変動状況       | (一般的要因)                      | 鞍手町の人口・世帯数とも減少傾向は続いている。町内の選好性が高い住宅地の需要は、比較的堅調である。 |                                   |   |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号   |  |                             |            | (地域要因)                       | 地域要因に特段の変動はない。                                    |                                   |   |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   |  |                             |            | (個別的要因)                      | 特になし。   |                                   |   |
|                             | 変動率   | 年間 %   | 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            | 鞍手3C<br>- 553 | 鞍手郡鞍手町                |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 南西3.4 m町道<br>北西2.4 m<br>角地         |                    | (都)近商<br>(90,200)             |            |         |        |         |
| b            | 鞍手3C<br>- 556 | 鞍手郡鞍手町                |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 西6 m町道                             |                    | (都)<br>(60,200)               |            |         |        |         |
| c            | 遠賀3K<br>- 912 | 遠賀郡遠賀町                |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 東18 m県道<br>南西3.5 m<br>角地           |                    | (都)<br>(60,200)               |            |         |        |         |
| d            | 宗像3K<br>- 512 | 宗像市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 西10 m道路<br>北3.2 m<br>南6.7 m<br>三方路 |                    | 「調区」<br>(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            | ( )<br>13,441 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[80.0]}$  | $\frac{100}{[101.0]}$ | 16,635     | $\frac{100}{[137.7]}$              | 12,081             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 12,100     |         |        |         |
| b            | ( )<br>14,566 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.6]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,508     | $\frac{100}{[120.4]}$              | 12,050             | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 12,100     |         |        |         |
| c            | ( )<br>9,242  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.7]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[71.4]}$  | 12,905     | $\frac{100}{[110.0]}$              | 11,732             | その他 0.0                       | 11,700     |         |        |         |
| d            | ( )<br>13,295 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 12,908     | $\frac{100}{[107.9]}$              | 11,963             | その他 0.0                       | 12,000     |         |        |         |
| e            | ( )           | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$                  |                    | [100.0]<br>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<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -1.0    | 交通・接近 +3.0                         | 環境 +35.0           | 画地 +1.0                       | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b            | 正常            | % / 月<br>-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 +18.0           | 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<br>-0.03        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +10.0   | 交通・接近 0.0                          | 環境 0.0             | 画地 -28.6                      | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d            | 正常            | % / 月<br>0.00         | 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 +8.0            | 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： 12,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |            |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |            | 対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。 |            |                   |                   |                     |                         |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

|                 |                 |                |                   |                |                |             |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 |                 |                |                   |                |                |             |
| (4)-1 開発法の適用    |                 | する             | しない               | 開発法を適用する場合の理由  |                |             |
| 収入の現価の総和<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 株式会社アセットプランニング |
| 鞍手(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第 3  | 氏名  | 不動産鑑定士 山下 耕一 印 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,420,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 19,700 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 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   | 鞍手郡鞍手町弥生 3 丁目 6 2 番  |                                   |           |                                 | 地積 ( m <sup>2</sup> ) | ( 275 ) | 法令上の規制等                       | ( 都 ) 1 低専 ( 50,80 )<br><br>( その他 ) |     |                                   |                                   |     |   |  |
|                             | 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        |         |                               |                                     |     |                                   |                                   |     |   |  |
|                             | 正方形 1 : 1  | 住宅 L S 2   | 中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域               | 北西 5 m 町道 | 水道、ガス、下水                        | 鞍手 2.4 km             |         |                               |                                     |     |                                   |                                   |     |   |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 40 m、西 80 m、南 60 m、北 120 m   |                                   |           | 標準的使用                           | 戸建住宅地                 |         |                               |                                     |     |                                   |                                   |     |   |  |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 16 m、奥行 約 16 m、   |                                   |           | 規模 260 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形 |                       |         |                               |                                     |     |                                   |                                   |     |   |  |
|                             | 地域的特性  | 特記 特になし  |                                   | 街 5 m 町道  | 交通 施設                           | 鞍手駅北西方 2.4 km         |         | 法令 ( 都 ) 1 低専 ( 50,80 )<br>規制 |                                     |     |                                   |                                   |     |   |  |
|                             | 地域要因の将来予測  | 当該地域は、区画整然とした旧来からの戸建住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、現状が維持されると予測する。町内においては、比較的選好性が高い住宅地域で、地価水準は、横ばいと予測する。 |                                   |           |                                 |                       |         |                               |                                     |     |                                   |                                   |     |   |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ   |  |                                   |           |                                 | (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   | 19,700 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、鞍手郡及び隣接する宗像市・遠賀郡等の戸建住宅地域である。中心となる需要者は、隣接する宮若市等の事業所等に勤務する個人及び、同地域に地縁選好性を有する者である。鞍手町全体の不動産取引は、地域経済の低迷の影響により低調に推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で 5 0 0 万円 ~ 6 0 0 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 | 当該近隣地域は、区画整然とした旧来からの戸建住宅を中心とした住宅地域である。自己利用の戸建住宅等の取引が中心の地域であり、不動産投資を目的としたアパートはなく、賃貸市場の熟成度は低いことから、収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、鞍手郡及び隣接する宗像市・遠賀町等に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意し、上記の通りに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                           | 100                   | 地域要因の比較 | 100                           | 個別的要因の比較                            | [ ] | 100                               | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 訳 | 標準 街路 0.0<br>化 交通 0.0<br>補 環境 0.0<br>正 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0                                  | 地 街路 +1.0<br>域 交通 0.0<br>要 環境 -30.0<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0 |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 鞍手(県) - 4  | 時点修正                              | 標準化補正     | 100                             | 地域要因の比較               | 100     | 個別的要因の比較                      | [ 100.0 ]                           | 100 | 対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 19,400                            | 内 訳 | 標 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 0.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0                                 | 地 街路 +1.0<br>域 交通 0.0<br>要 環境 -30.0<br>因 行政 0.0<br>その他 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 19,700 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>                  | 変動率 | 年間 0.0 %                          | 半年間 %                             | 要因  | ( 一般的 ) 鞍手町の人口・世帯数とも減少傾向は続いている。町内の選好性が高い住宅地の需要は、比較的堅調である。<br>( 地域 ) 地域要因に大きな変動はない。<br>( 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            | 遠賀3K-914      | 遠賀郡遠賀町           |                | 更地             | ( )            | 長方形         | 西6m町道                          |              | (都)1低専(40,60)         |            |         |
| b            | 遠賀3K-11       | 遠賀郡遠賀町           |                | 建付地            | ( )            | ほぼ正方形       | 西5m町道                          |              | (都)1住居(60,200)        |            |         |
| c            | 宗像3C-568      | 宗像市              |                | 建付地            | ( )            | 正方形         | 西6.1m市道<br>北4.3m<br>南4m<br>三方路 |              | 「調区」(70,200)          |            |         |
| d            | 宗像3C-555      | 宗像市              |                | 更地             | ( )            | 正方形         | 北10m市道                         |              | 「調区」(60,200)<br>地区計画等 |            |         |
| 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            | ( )<br>22,470 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[101.0] | 22,248      | 100<br>[111.1]                 | 20,025       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0   | 20,000     |         |
| b            | ( )<br>21,928 | 100<br>[100.0]   | [101.1]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 22,169      | 100<br>[113.4]                 | 19,549       | 環境 0.0                | 19,500     |         |
| c            | ( )<br>14,806 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[80.0]  | 100<br>[104.0] | 17,796      | 100<br>[91.2]                  | 19,513       | 画地 0.0                | 19,500     |         |
| d            | ( )<br>19,107 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 19,107      | 100<br>[97.9]                  | 19,517       | 行政 0.0<br>その他 0.0     | 19,500     |         |
| e            | ( )           | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |             | 100<br>[ ]                     |              | [100.0]<br>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<br>0.00    | 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 +10.0     | 画地 +1.0               | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常            | % / 月<br>+0.09   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 0.0      | 交通・接近 +5.0                     | 環境 +8.0      | 画地 0.0                | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 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 -5.0      | 画地 +4.0               | 行政 -5.0    | その他 0.0 |
| d            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 +3.0     | 交通・接近 -5.0                     | 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： 19,700円/㎡〕              |              |                       |            |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|--|-------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |       |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため              |                   |                   |                        |       |  |       |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |       |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |  |       |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  | 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                     | 対象基準地が存在する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。 |            |            |                   |                   |                     |                         |  |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

|                 |                 |                |                   |                |                |             |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 |                 |                |                   |                |                |             |
| (4)-1 開発法の適用    |                 |                | する                | しない            | 開発法を適用する場合の理由  |             |
| 収入の現価の総和<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 株式会社アセットプランニング |
| 鞍手(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 山下 耕一 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,210,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 13,700 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 25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   | 鞍手郡鞍手町大字木月字柏田1204番1外  |                            |           |   | 地積(㎡)                       | 307                     | 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              |                         |         |
|                            | 台形 1.2:1   | 住宅 W2   | 一般住宅・農家住宅に小規模店舗も見られる既存住宅地域 | 南西4.5m 町道 | 水道、下水   | 筑前垣生3.1km (都)(60,200) (その他) |                         |         |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 50m、西 30m、南 100m、北 50m  |                            |           | 標準的使用   | 低層住宅地                       |                         |         |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 12m、奥行 約 20m、  |                            |           | 規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形                                |                             |                         |         |
|                            | 地域的特性  | 特記 特になし   |                            | 街 4.5m町道  | 交通 筑前垣生駅南西方3.1km                                  | 法令 (都)(60,200) 規制           |                         |         |
|                            | 地域要因の将来予測  | 当該地域は、戸建住宅・店舗併用住宅等が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、現状維持と予測する。鞍手町内においては選好性が低い住宅地域であり、地価水準は、横ばいと予測する。 |                            |           |   |                             |                         |         |
| (3)最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ   |   |                            |           | (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  | 13,700 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、鞍手郡及び隣接する宮若市等の旧来からの住宅地域である。中心となる需要者は、鞍手町等に地縁的選好性を有する者及び、北九州・筑豊地区の事業所等に勤務する個人である。鞍手町全体の不動産取引は、地域経済の低迷の影響により低調に推移している。対象地が存する地域は、町内では選好性が低い住宅地であり、また、規模・事情がある取引が多いことから、取引の中心となる価格は見出せない状況である。 |   |                            |           |   |                             |                         |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該近隣地域は、農家住宅も散見される旧来からの戸建住宅を中心とした住宅地域である。自己利用の戸建住宅等の取引が中心の地域であり、賃料収入獲得を目的としたアパートはなく、賃貸市場の熟成度は低いことから、収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、鞍手町及び隣接する宮若市等に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、上記の通りに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 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  | 対象基準地の比準価格(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 13,900 円/㎡   |   | 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の      | (一般的 要因)  | 鞍手町の人口・世帯数とも減少傾向は続いている。町内の選好性が高い住宅地の需要は、比較的堅調である。 |                             |                         |         |
|                            | - 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)   | 地域要因に大きな変動はない。                                    |                             |                         |         |
|                            | 変動率  | 年間 -1.4 %   | 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           | 宮若3C<br>- 1351 | 宮若市              |                    | 更地                  | ( )               | ほぼ整形              | 南16m市道<br>東8m<br>角地               |              | (都)<br>(70,200)                   |            |
| b           | 鞍手3C<br>- 554  | 鞍手郡鞍手町           |                    | 更地                  | ( )               | ほぼ長方形             | 北東8.3m町道<br>南東6m<br>南西5.7m<br>三方路 |              | (都)2低専<br>(70,100)                |            |
| c           | 鞍手3C<br>- 555  | 鞍手郡鞍手町           |                    | 更地                  | ( )               | 長方形               | 西6m町道                             |              | (都)<br>(60,200)                   |            |
| d           | 宮若3C<br>- 1356 | 宮若市              |                    | 更地                  | ( )               | ほぼ台形              | 西5m市道                             |              | (都)1住居<br>(60,200)                |            |
| e           | 宮若3K<br>- 1304 | 宮若市              |                    | 更地                  | ( )               | ほぼ長方形             | 接面道路なし                            |              | (都)<br>(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           | ( )<br>12,179  | 100<br>[100.0]   | [ 99.3 ]<br>100    | 100<br>[ / ]        | 100<br>[103.0]    | 11,742            | 100<br>[ 87.6 ]                   | 13,404       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 13,400     |
| b           | ( )<br>6,956   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100     | 100<br>[ / ]        | 100<br>[ 63.0 ]   | 11,041            | 100<br>[ 81.6 ]                   | 13,531       | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 13,500     |
| c           | ( )<br>13,885  | 100<br>[100.0]   | [ 99.5 ]<br>100    | 100<br>[ / ]        | 100<br>[100.0]    | 13,816            | 100<br>[101.0]                    | 13,679       | その他 0.0                           | 13,700     |
| d           | ( )<br>13,988  | 100<br>[100.0]   | [ 99.4 ]<br>100    | 100<br>[ / ]        | 100<br>[100.0]    | 13,904            | 100<br>[102.0]                    | 13,631       | その他 0.0                           | 13,600     |
| e           | ( )<br>6,548   | 100<br>[100.0]   | [ 98.8 ]<br>100    | 100<br>[ / ]        | 100<br>[ 50.0 ]   | 12,939            | 100<br>[ 92.2 ]                   | 14,034       | [100.0]<br>100                    | 14,000     |
| 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<br>-0.07   | 街路 0.0<br>画地 +3.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0              | 環境 -15.0     |                                   |            |
| b           | 正常             | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0<br>画地 -37.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0              | 環境 -20.0     |                                   |            |
| c           | 正常             | % / 月<br>-0.06   | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0              | 環境 0.0       |                                   |            |
| d           | 正常             | % / 月<br>-0.07   | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>行政 +3.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0             | 環境 0.0       |                                   |            |
| e           | 正常             | % / 月<br>-0.10   | 街路 0.0<br>画地 -50.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -3.0<br>その他 0.0             | 環境 0.0       |                                   |            |
| 才比準価格決定の理由  |                |                  |                    |                     |                   |                   | 〔比準価格： 13,700円/㎡〕                 |              |                                   |            |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため              |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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                     | 対象基準地が存在する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。 |            |            |                   |                   |                     |                         |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

|                 |                 |                |                   |                |                |             |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 |                 |                |                   |                |                |             |
| (4)-1 開発法の適用    |                 | する             | しない               | 開発法を適用する場合の理由  |                |             |
| 収入の現価の総和<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 小池不動産鑑定事務所     |
| 鞍手(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 3  | 氏名  | 不動産鑑定士 小池 孝典 印 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 11,200,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 21,200 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

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 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 28 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   | 鞍手郡鞍手町大字中山字榎崎 2 3 3 4 番 2 2 外                         |                           |                 |  | 地積 ( m <sup>2</sup> )             | 527   | 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 ) 近商 ( 80,200 ) 準防                            |         |
|   | 台形 1 : 1.5   | 店舗兼住宅 S 2   | 低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域   | 北 6.5 m 町道、北東側道 | 水道、下水  | 鞍手 1.9 km                         | ( その他 ) ( 100,200 )                               |         |
| (2) 近隣地域  | 範囲   | 東 50 m、西 110 m、南 0 m、北 50 m                           |                           | 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形 |                           |                 |  |                                   |   |         |
|   | 地域的特性  | 特記事項  | 特にない                      | 街路              | 6 . 5 m 町道   | 交通施設                              | 鞍手駅 南西方 1.9 km<br>法令 ( 都 ) 近商 ( 90,200 ) 準防<br>規制 |         |
| (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  | 角地 +2.0                           |   |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用  | 取引事例比較法  | 比準価格  | 21,200 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   | 同一需給圏は鞍手町内の商業地域を中心に隣接市町の商業地域も含まれる。需要者は同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人事業主や地元中小企業等、自己使用目的の需要者が中心であり、貸店舗等を建築して収益獲得を目的とした投資家は極めて少ない。ドン・キホーテのオープン、鞍手病院の移転等の影響が認められるのは鞍手町においてもごく限られた地域である。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、土地値は 7 万円 / 坪前後と推測される。 |   |                           |                 |  |                                   |   |         |
| (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、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域に所在するが、店舗等は自用の建物が中心で賃貸市場が形成されているとは言い難いため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、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 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 画地 行政 その他                           |         |
|   | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>  | [ ] / 100   | 100 [ ]                   | 100 [ ]         | [ ] / 100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 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   | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他                           |         |
|   | 前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>  | [ ] / 100   | 100 [ ]                   | 100 [ ]         | [ ] / 100  |                                   | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他                              |         |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 21,200 円 / m <sup>2</sup>  |   | 価格変動形成要因の                 | ( 一般的 ) 要因      | 景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。  |                                   |   |         |
| - 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<br>代表標準地 標準地 標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup> |  |   |                           | ( 地域 ) 要因       | 旧来からの商業地域である。ドン・キホーテのオープン、鞍手病院の移転等の影響は特に認められず、地価は横ばい傾向にある。 |                                   |   |         |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 %  |  |   |                           | ( 個別的 ) 要因      | 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           | 鞍手3K<br>- 503    | 鞍手郡鞍手町           |                | 更地           | ( )            | ほぼ整形       | 北東5.1 m県道                  |              | (都)近商<br>(90,200)                 |            |         |
| b           | 鞍手3C<br>- 557    | 鞍手郡鞍手町           |                | 更地           | ( )            | 不整形        | 北東12 m町道<br>北西10.5 m<br>角地 |              | (都)1住居<br>(60,200)                |            |         |
| c           | 中間03C<br>- 10807 | 中間市              |                | 更地           | ( )            | 不整形        | 西5 m市道                     |              | 商業<br>(90,300)                    |            |         |
| d           | 直方03C<br>- 11211 | 直方市              |                | 更地           | ( )            | ほぼ長方形      | 東5.5 m市道                   |              | (都)商業<br>(90,330)                 |            |         |
| 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           | ( )<br>23,709    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ] | 100<br>[100.0] | 23,709     | 100<br>[114.2]             | 20,761       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 21,200     |         |
| b           | ( )<br>11,892    | 100<br>[100.0]   | [101.3]<br>100 | 100<br>[ / ] | 100<br>[69.1]  | 17,434     | 100<br>[83.9]              | 20,779       | 画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0      | 21,200     |         |
| c           | ( )<br>23,949    | 100<br>[100.0]   | [99.6]<br>100  | 100<br>[ / ] | 100<br>[85.5]  | 27,898     | 100<br>[130.8]             | 21,329       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 21,800     |         |
| d           | ( )<br>23,092    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ] | 100<br>[80.0]  | 28,865     | 100<br>[139.8]             | 20,647       | 画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0      | 21,100     |         |
| e           | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]   | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]                 |              | [102.0]<br>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<br>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 +12.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.16   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0    | 環境 0.0         | 街路 +4.0    | 交通・接近 +4.0                 | 環境 -20.0     | 画地 -30.9                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>-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 +20.0     | 画地 -14.5                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>0.00    | 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 +27.0     | 画地 -20.0                          | 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： 21,200 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 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                     | 低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域であるが、店舗等は自用の建物が中心で賃貸市場が形成されているとは言い難いため。 |            |            |                   |                   |                     |                         |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 株式会社アセットプランニング |
| 鞍手(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 山下 耕一 印 |

|       |               |          |            |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 121,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,300 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 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格         | 路線価又は倍率       | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |          |              |               |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |   |                    |                |                   |  |                     |                     |
|-----------------------------|--|---|--------------------|----------------|-------------------|--|---------------------|---------------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 鞍手郡鞍手町大字木月字石堀場2037番9外   |                    |                |                   | 地積(㎡)  | 10,684              | 法令上の規制等             |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況        | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況          | 主要な交通施設との接近の状況                                       | (都) 工業(60,200)      |                     |
|                             | 不整形2:1   | 工場  | 中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域 | 東10.9 m 県道、三方路 | 水道                | 筑前垣生3.5 km   | (その他)<br>(70,200)   |                     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 70 m、西 150 m、南 300 m、北 30 m   |                    | 標準的使用          | 工場地               |  |                     |                     |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 100 m、奥行 約 100 m、  |                    | 規模             | 10,000 ㎡程度、形状 不整形 |  |                     |                     |
|                             | 地域的特性  | 特記 特になし   |                    | 街 10.9 m 県道    | 交通 筑前垣生駅南西方3.5 km | 法令 (都) 工業(60,200)                                    | 規制                  |                     |
|                             | 地域要因の将来予測  | 当該地域は、鞍手工業団地内の工業地域である。福岡都市圏からの交通利便性が多少、劣ることから工業地としての選好性は高くない。地価水準は、横ばいで推移すると予測する。 |                    |                |                   |  |                     |                     |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ   |   |                    |                | (4) 対象基準地の個別的要因   | 三方路 +2.0   |                     |                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 標準価格  | 11,300 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、鞍手郡及び隣接する宮若市及び筑豊地区の工業地域である。中心となる需要者は、福岡・北九州都市圏近郊に物流拠点を求める物流関連事業者及び、製造工場事業者等である。当該地域は、福岡都市圏から比較的距離があることから福岡市近郊の工場用地と比較すると需要は多少弱い。不動産取引の中心となる価格帯は取引される用途、規模にバラツキがあり、取引価格は規模により格差が大きく、需要の中心となる価格帯は見出せない。 |   |                    |                |                   |  |                     |                     |
| (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、鞍手ICを最寄りICとする工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。自社による利用が中心で賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。標準価格は、同一需給圏を広く捉え、規範性が高い取引事例から、試算した価格であり市場性を反映した価格である。以上のことから、本件では隣接する中間市の代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した標準価格を重視し、上記の通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  | 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 街路 0.0 地 街路 -2.0 |
|                             | 中間 9 - 1   |   |                    |                |                   |  | 準 交通 0.0 域 交通 +1.0  |                     |
|                             | 公示価格 11,200 円/㎡  | [ 99.5 ]  | 100                | 100            | [102.0]           | 11,000   | 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 |                     |
|                             |  | 100   | [100.0]            | [103.4]        | 100               |  | 補 画地 0.0 因 行政 -5.0  |                     |
|                             |  |   |                    |                |                   |  | 正 行政 0.0 その他 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          | 対象基準地の標準価格(円/㎡)                                      | 内訳                  | 標準 街路 0.0 地 街路 -2.0 |
|                             | -  |   |                    |                |                   |  | 準 交通 0.0 域 交通 +1.0  |                     |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ ]   | 100                | 100            | [ ]               |  | 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 |                     |
|                             |  | 100   | [ ]                | [ ]            | 100               |  | 補 画地 0.0 因 行政 -5.0  |                     |
|                             |  |   |                    |                |                   |  | 正 行政 0.0 その他 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 11,200 円/㎡   |   | 価格形成要因             | 〔一般的要因〕        |                   | 鞍手町の人口・世帯数とも減少傾向は続いている。福岡都心部の影響を受け、倉庫・物流用地の需要は堅調である。 |                     |                     |
|                             | - 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  |   |                    | 〔地域要因〕         |                   | 地域要因に変動はない。鞍手I・C北側の工業団地は、現在、販売中であるが、売行きは芳しくない状況である。  |                     |                     |
|                             | 代表標準地 標準地  | 公示価格 円/㎡  |                    | 〔個別的要因〕        |                   | 特になし。  |                     |                     |
|                             | 変動率 年間 +0.9 % 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            | 久山3C<br>- 354     | 糟屋郡久山町                |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 北東17 m 県道<br>北西9 m<br>角地 |              | 工専<br>(70,200)                |            |         |
| b            | 粕屋3C<br>- 975     | 糟屋郡粕屋町                |                       | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 東4.5 m 町道                |              | 「調区」<br>(70,200)              |            |         |
| c            | 遠賀3K<br>- 908     | 遠賀郡遠賀町                |                       | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 西6 m 道路                  |              | 準都計<br>(60,200)               |            |         |
| d            | 八幡東03C<br>- 11302 | 北九州市八幡東区              |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 北10.1 m 市道               |              | 工専<br>(60,200)<br>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            | ( )<br>18,747     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 18,931     | $\frac{100}{[165.4]}$    | 11,446       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 11,700     |         |
| b            | ( )<br>18,144     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.5]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 18,416     | $\frac{100}{[157.4]}$    | 11,700       | 画地 +2.0<br>行政 0.0             | 11,900     |         |
| c            | ( )<br>10,853     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.5]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,799     | $\frac{100}{[99.0]}$     | 10,908       | その他 0.0                       | 11,100     |         |
| d            | ( )<br>9,614      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[64.8]}$  | 14,866     | $\frac{100}{[132.3]}$    | 11,237       | その他 0.0                       | 11,500     |         |
| e            | ( )               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$        |              | [102.0]<br>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<br>+0.50        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +6.0    | 交通・接近 +30.0              | 環境 +20.0     | 画地 +2.0                       | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常                | % / 月<br>+0.50        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 +20.0              | 環境 +38.0     | 画地 0.0                        | 行政 -3.0    | その他 0.0 |
| c            | 正常                | % / 月<br>-0.05        | 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 0.0       | 画地 0.0                        | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常                | % / 月<br>+0.03        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +20.0              | 環境 +5.0      | 画地 -35.2                      | 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     |
| 才比準価格決定の理由   |                   |                       |                       |                       |                       |            | 〔比準価格： 11,300 円/㎡〕       |              |                               |            |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |                     | 対象基準地を含む近隣地域は工場地域で、工場は自己所有の案件が多く、希に賃貸はあるものの特殊事情によるもので賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。 |            |                   |                   |                     |                         |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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