

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
桂川(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	4,350,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 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 5 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	嘉穂郡桂川町大字土居字大川田 1 5 5 番 2 8				地積 (㎡)	224	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) (70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 6 m 町道	水道	桂川 1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 140 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模	230 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北 6 m 町道	交通 桂川駅北東方 1.8 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	地域要因としての特段の変動は見られないことから、用途的に今後も現況程度で推移していくものと推定されるものの、引き続き、コロナ禍における住宅市場の需給動向に留意を要する。						
(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	方位	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	19,400 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、桂川町内、嘉麻市、飯塚市内に存し、福岡市都心部等への通勤利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、JR博多駅等への通勤者等で、特急停車駅である JR 桂川駅利用者が多い。その為、鉄道駅のない嘉麻市、飯塚市内において利便性の劣る地域からの転入者も多い。住宅地における需要者の総額感の中心は、土地で 500 ~ 1,000 万、建物で 1,500 万前後、総額 2,000 ~ 2,500 万である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模一般住宅が多い分譲住宅地域である。投資目的の取引はほとんどなく居住環境を重視した自用目的の取引が主である。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 5	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 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	16,600 円 / ㎡	[99.4]	100	100	[104.0]	19,300	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
			100	[101.0]	[87.9]	100		地 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 -13.0 因 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 継続 新規 前年標準価格 19,400 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動 変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的 要因) 人口減少、高齢化の進展が依然としてあるが、桂川駅南域での新規分譲の好調、既存分譲地残地の売却など地域により濃淡が見られる。 (地域 要因) 地域要因に特段の変動はないが、利便性良好な地域では地価の底値感が見られる。引き続きコロナ禍における不動産の需給動向に注視。 (個別的 要因) 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	桂川3C - 303	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南西4.2 m町道		(都) 2低専 (50,80)				
b	嘉麻3C - 303	嘉麻市		建付地	()	ほぼ台形	東7.2 m市道 南西7.5 m 角地		(都) (80,200)				
c	飯塚3C - 916	飯塚市		建付地	()	不整形	東6.4 m道路		(都) (60,200)				
d	飯塚3C - 210	飯塚市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		(都) 1低専 (50,80)				
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	() 15,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,674	$\frac{100}{[95.0]}$	18,604	街路 0.0 交通・接近 0.0	19,300			
b	() 15,118	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	15,602	$\frac{100}{[83.3]}$	18,730	環境 0.0	19,500			
c	() 17,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	18,076	$\frac{100}{[96.0]}$	18,829	画地 +4.0	19,600			
d	() 16,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,975	$\frac{100}{[90.3]}$	18,798	行政 0.0	19,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	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 -2.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 当該地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、自己使用を前提とした持家主体の地域である。貸家の供給はほとんど見られないことから、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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
桂川(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典 印

鑑定評価額	2,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 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	嘉穂郡桂川町大字土師字集り 2 3 1 1 番 5				地積 (m ²)	(174)	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) 2 低専 (50, 80) (その他)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南 5 m 道路	水道	桂川 3.7 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 16 m、			規模	190 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 道路	交通施設	桂川駅南東方 3.7 km	法令 (都) 2 低専 (50, 80) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は比較的住環境に恵まれる既存の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。コロナ禍からの影響は当初からわずかであり、低金利等を背景に地価は概ね下げ止まっている。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需要圏は、桂川町及び周辺市町の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、飯塚市等へ通勤する給与所得者、周辺の工業団地等に就業する一般所得者等である。需要の中心となる価格帯は土地のみ 190 m ² で 200 ~ 400 万円程度である。コロナ禍からの影響は元々少なく、先行きの不透明感も解消しつつあることから需要は堅調に推移している。飯塚市内等との比較における割安感も見受けられ、地価は概ね下げ止まり、横ばい傾向となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格		[]	100	100	[]					
	円 / m ²		100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	16,600 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	14,100	0.0	0.0		
	円 / m ²		100	[101.0]	[115.6]	100		0.0	+3.0		
								0.0	+10.0		
								+1.0	+2.0		
								0.0	0.0		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,200 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m ²	変動率	年間	0.0 %	半年間	%
	価格変動要因		状況		要因	要因	(一般的) コロナ禍における負の影響はわずかであり、周辺の工業地域では人材確保の動きもあることから住宅地の需要は底堅く推移している。 (地域) 比較的良好的な住環境は維持されており、飯塚市との比較における割安感等から弱含みの状況も解消され、地価は概ね下げ止まっている。 (個別的) 特に変動はない。				

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	桂川3C - 303	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南西4.2 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
b	桂川3K - 904	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	西5 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
c	桂川3C - 901	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	北西4.5 m町道		(都) (70,200)		
d	桂川3C - 103	嘉穂郡桂川町		更地	()	長方形	北6.9 m町道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,907	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	17,674	100 [117.6]	15,029	街路 0.0 交通・接近 0.0	15,000	
b	() 15,172	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,172	100 [105.0]	14,450	環境 0.0	14,500	
c	() 10,082	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	10,288	100 [78.2]	13,156	画地 0.0	13,200	
d	() 20,530	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,530	100 [136.6]	15,029	行政 0.0 その他 0.0	15,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -27.0	画地 -2.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
桂川(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典 印

鑑定評価額	4,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(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	嘉穂郡桂川町大字土師字笹尾 2 8 番 3 9 0				地積 (m ²)	343	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 5.4 m 町道	水道	桂川 4.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 140 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 22 m、		規模	350 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5.4 m 町道	交通	桂川駅南東方 4.5 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした既成の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。コロナ禍からの影響は当初からわずかであり、低金利等を背景に地価は概ね下げ止まっている。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需要圏は、桂川町及び周辺市町の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、飯塚市等へ通勤する給与所得者、周辺の工業団地等に就業する一般所得者等である。需要の中心となる価格帯は土地のみ 3 5 0 m ² で 4 0 0 ~ 6 0 0 万円程度である。居住環境に優れており、コロナ禍からの影響は元々少なく、先行きの不透明感も解消されつつあることから需要は堅調に推移している。地価は概ね下げ止まり、横ばい傾向となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	16,600 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	14,400		
			100	[101.0]	[113.5]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	変動状況	(一般的要因) コロナ禍における負の影響はわずかであり、周辺の工業地域では人材確保の動きもあることから住宅地の需要は底堅く推移している。 (地域要因) 比較的良好な住環境は維持されており、嘉麻市との比較における選好性の高さから弱含み状況も解消され、地価は概ね下げ止まっている。 (個別的要因) 特に変動はない。		
	変動率	年間 0.0 %	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	桂川3C - 303	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南西4.2 m町道		(都) 2低専 (50,80)				
b	桂川3K - 904	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	西5 m町道		(都) 2低専 (50,80)				
c	桂川3C - 901	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	北西4.5 m町道		(都) (70,200)				
d	桂川3C - 103	嘉穂郡桂川町		更地	()	長方形	北6.9 m町道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,674	$\frac{100}{[115.8]}$	15,263	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,300			
b	() 15,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,172	$\frac{100}{[102.8]}$	14,759	画地 0.0 行政 0.0	14,800			
c	() 10,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	10,288	$\frac{100}{[75.7]}$	13,590	その他 0.0	13,600			
d	() 20,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,530	$\frac{100}{[134.8]}$	15,230	その他 0.0	15,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +17.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
桂川(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典 印

鑑定評価額	3,170,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 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	嘉穂郡桂川町大字土居字戸石ケ坂 1 0 2 9 番 9				地積 (m ²)	202	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) (その他)
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東 5 m 町道	水道	桂川 1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 70 m、北 90 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 13 m、			規模	210 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5 m 町道	交通施設	桂川駅南東方 1.5 km	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした既成の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。コロナ禍からの影響は当初からわずかであり、低金利等を背景に地価は概ね下げ止まっている。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需要圏は、桂川町及び周辺市町の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、飯塚市等へ通勤する給与所得者、周辺の工業団地等に就業する一般所得者等である。需要の中心となる価格帯は土地のみ 2 1 0 m ² で 2 5 0 ~ 4 0 0 万円程度である。コロナ禍からの影響は元々少なく、先行きの不透明感も解消されつつあることから需要は堅調に推移している。飯塚市内等との比較における割安感も見受けられ、地価は概ね下げ止まり、横ばい傾向となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	嘉麻(県) - 5							
	前年指定基準地の価格 16,600 円 / m ²	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[103.0] 100	15,700		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形成要因	(一般的) (地域) (個別的)	コロナ禍における負の影響はわずかであり、周辺の工業地域では人材確保の動きもあることから住宅地の需要は底堅く推移している。 比較的良好な住環境は維持されており、飯塚市との比較における割安感等から弱含みの状況も解消され、地価は概ね下げ止まっている。 特に変動はない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	桂川3C - 303	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南西4.2 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
b	桂川3K - 904	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ長方形	西5 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
c	桂川3C - 901	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	北西4.5 m町道		(都) (70,200)		
d	桂川3C - 103	嘉穂郡桂川町		更地	()	長方形	北6.9 m町道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,907	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	17,674	100 [109.9]	16,082	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,600	
b	() 15,172	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,172	100 [98.0]	15,482	環境 0.0	15,900	
c	() 10,082	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	10,288	100 [72.4]	14,210	画地 +3.0	14,600	
d	() 20,530	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,530	100 [127.9]	16,052	行政 0.0 その他 0.0	16,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -29.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,700 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 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
桂川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	6,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(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	嘉穂郡桂川町大字豆田字深町 1 3 1 番 6				地積 (m ²)	249	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) (70,200)	
	長方形 1:2	店舗兼住宅 S 2	駅前の小売店舗、住宅が混在する商業地域	南7.8 m 県道、東側道	水道	桂川近接	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 10 m、北 20 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 23 m、		規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7 m 県道	交通施設	桂川駅北方15 m 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	現在のところ繁華性は劣り閉店等がみられる。しかしながら今後は駅南域での区画整理事業地内の分譲住宅販売の好調が見込まれる一方、引き続きコロナ禍における不動産市場の動向にも留意を要する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	15,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は桂川町、飯塚市、嘉麻市に存し、近隣型店舗を中心とする商業地域である。需要者は個人事業者が中心と推定される。後継者不足並びに地域経済の停滞等から下落を続けていた商業地の地価は、底打ち感も見られる。当該地域においては、J R 桂川駅の南北をつなぐ自由通路の設置等により、利便性が向上した駅南部の分譲開発の波及効果等、今後の動向が注視される。中心価格帯は、規模により異なるが土地のみで 1, 0 0 0 万円前後と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上の試算により上記 2 試算価格を得た。比準価格は類似地域に存する取引事例から求めたもので不動産市場の実態を反映したものである。一方、収益価格は、その算出過程で想定要素を含んでいることから相対的に信頼性が劣り、また資料には保守性があること等から低位に求められた。したがって、本件では市場性・実証性を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,300 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因) 飯塚市等へ顧客流出が進み町内で新規出店する個人事業者はほとんどなく、既存商業地の価格は依然として弱含みで推移している。	(地域要因) 進行中の桂川駅周辺整備基本計画に係る道路新設等の利便性の向上を見込んで宅地開発が進んでおり、今後の地価動向に注視される。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	桂川3C - 104	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5m町道 北西5m 角地		(都)準住居 (70,200)					
b	嘉麻3C - 802	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	南8m市道 東6.5m 角地		(都) (80,200)					
c	飯塚3C - 1105	飯塚市		貸家 建付地	()	ほぼ台形	南東13m国道 北西16m 西5m 三方路		(都)準工 (70,200)					
d	-				()									
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 21,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,236	$\frac{100}{[93.2]}$	22,785	街路 交通・ 0.0	23,900				
b	() 24,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	23,344	$\frac{100}{[96.8]}$	24,116	接近 0.0					
c	() 27,435	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,035	$\frac{100}{[112.3]}$	24,074	環境 0.0					
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		画地 +5.0					
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政 0.0 その他 0.0					
									[105.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +1.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +1.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -10.0	環境 +20.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -10.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,865,309	807,000	3,058,309	2,892,540	165,769	(0.9750) 161,625	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,848,214 円 (15,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	80 %	200 %	200 %	249 ㎡	11.0 m x 23.0 m	前面道路：県道 7.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階 3 L D K 2 戸の居宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,250	187,500	2.0	375,000
~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	980	147,000	1.0	187,500
~							2.0	294,000
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		334,500		669,000 187,500
年額支払賃料				334,500 円 x 12ヶ月 = 4,014,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,014,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 200,700 円				
以上計 + a+ - -				3,813,300 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				669,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,356 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 187,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 45,653 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,865,309 円 (15,523 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	桂川(賃)3 C - 1402	977 (976)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	977	対象基準階の 月額実質賃料 982 円/㎡
b	桂川(賃)3 C - 1403	987 (985)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	987	月額支払賃料 (980 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	213,000 円	42,600,000 x	0.5 %
維持管理費	200,700 円	4,014,000 x	5.0 %
公租公課	土地 9,900 円	査定額	
	建物 298,200 円	42,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	807,000 円 (3,241 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,892,540 円 (11,617 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,865,309 円
総費用			807,000 円
純収益 -			3,058,309 円
建物等に帰属する純収益			2,892,540 円
土地に帰属する純収益 -			165,769 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			161,625 円 (649 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,848,214 円 (15,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
桂川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	56,300,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5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	1.4 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	嘉穂郡桂川町大字吉隈字石川430番33				地積(㎡)	10,052	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) 工専(60,200) (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	長方形 2:1	工場	中規模工場等が建ち並び内陸型工業団地	南西11.5 m 町道、背面道	水道	桂川2.6 km		
	範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 900 m		標準的使用	中規模工場用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 135 m、奥行 約 70 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	11.5 m町道	交通施設	桂川駅北東方2.6 km	法令(都) 工専(60,200) 規制
地域要因の将来予測	当該地域は中規模製造工場が多い工業地域であり、環境、リサイクル等の業種が多い。好景気を反映し団地内の空地が全部利用されるに至っており、引き続き現状の土地利用を維持すると考えられる。							
(3)最有効使用の判定	中規模工場用地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路であるが効用なし 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、桂川町及び周辺市町村を中心に消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ内陸型の工業地域である。需要者の主体は、中小工場事業者等が中心である。桂川町を含む地方圏の工業地域においては公共主体による工業用地の新規供給はみられるものの、大型の中古物件の取引は少ない。自社建設のニーズは高く土地購入を志向する企業も多い。規模や業態による個性がみられることから、中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、自用目的の工場が中心であり、事業者向けの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。比準価格は同一需給圏内の代替性の高い事例から査定しており、各補修正及び要因比較も妥当な範囲内にある。したがって、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を重視し、さらに一般的要因の動向も考慮の上、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/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,400 円/㎡			価格変動状況 要因	(一般的要因)	周辺市町村において物流施設等用地へのニーズは高く、当町の工業団地は、空地も少ないことから、現状の土地利用を維持すると推定。		
	- 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)	当該地域は製造業を中心とする中規模工場が多い工業地域であるが、景気回復により業績回復が同地価にもその影響がみられる。		
変動率		年間 +3.7 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	田川03C - 11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)		
b	飯塚3C - 1009	飯塚市		更地	()	不整形	西16 m市道		(都) (70,200)		
c	福智03C - 11110	田川郡福智町		更地	()	不整形	北東9 m町道 北西5 m 二方路		準都計 (80,200)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,015	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,005	100 [89.0]	5,624	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,620	
b	() 8,878	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [99.0]	8,986	100 [136.3]	6,593	環境 0.0 画地 0.0	6,590	
c	() 3,401	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.9]	3,959	100 [89.1]	4,443	行政 0.0 その他 0.0	4,440	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 5,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域内では工場等として操業しているものは自己所有がほとんどで賃貸物件がないため、収益還元法の適用は困難と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ