

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	5,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 25 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡水巻町頃末南 1 丁目 5 8 5 番 1 0 1 「頃末南 1 - 1 3 - 2」			地積 (m ²)	153	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい区画整然とした住宅地域	東 5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻 350 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 80 m、北 10 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 11 m、		規模	154 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 町道	交通 水巻駅北東方 350 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は水巻駅に近く、画地規模の比較的小さい住宅地域で、北九州都心への接近性が優れていることから当面現状を維持するものと予測する。取引件数も相対的に多く、地価は微増傾向で推移すると考える。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	39,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏及び遠賀郡内に通勤する 1 次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接し、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境優る地域では需要は堅調である。郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は 5 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 2 , 3 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度である。自用的取引が支配的であることから、標準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	25,300 円 / m ²	[100.8]	100	100	[100.0]	39,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[65.4]	100		地 街路 -1.0 域 交通 -8.0 要 環境 -26.0 因 行政 -3.0 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 38,200 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		価格変動状況要因	変動要因	水巻町は人口は微減であるが、低金利等の政策の効果もあり、当区における戸建住宅の販売は総じて堅調である。	
	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
	公示価格	円 / m ²						変動要因は特になし。
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	水巻4C - 1051	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	北東5.4 m町道		(都) 1住居 (60,200)				
b	水巻4C - 652	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	北東5 m町道 南1.5 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)				
c	水巻4K - 1009	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南4 m町道		(都) 2低専 (50,100)				
d	水巻4C - 653	遠賀郡水巻町		建付地	()	台形	南6 m道路 西4 m 二方路		(都) (70,200)				
e	水巻4K - 10	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) 1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 31,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	35,212	$\frac{100}{[110.2]}$	31,953	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,000			
b	() 37,655	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	41,511	$\frac{100}{[96.0]}$	43,241	画地 0.0 行政 0.0	43,200			
c	() 33,542	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,014	$\frac{100}{[90.3]}$	39,883	その他 0.0	39,900			
d	() 40,820	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,500	$\frac{100}{[96.0]}$	42,188	その他 0.0	42,200			
e	() 31,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,088	$\frac{100}{[101.0]}$	39,691	[100.0] 100	39,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	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 +8.0	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 +0.13	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 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	5,320,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 25 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡水巻町二東 1 丁目 3 1 7 番 9 「二東 1 - 1 4 - 8」			地積 (㎡)	192	法令上の規制等	(都) 1 低専 (40,60)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域	北 4.3 m 町道	水道、ガス、下水	東水巻 1.1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4.3 m 町道	交通 東水巻駅西方 1.1 km	法令 (都) 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅を主とし共同住宅も散見する地域である。東水巻駅からの北九州都心へのアクセスも向上してはいるが、町北部に比べ取引件数・新規開発が少なく、地価は横這い傾向で推移すると考える。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	27,700 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、「水巻」「東水巻」及び「折尾」駅を最寄駅とする住宅地域。需要の中心は北九州都市圏に通勤する 1 次取得者が中心である。水巻町は東側が八幡西区に隣接、大規模住宅開発は同区と一体で行われている箇所も多く、これら利便性や住環境優る地域では需要は堅調で、郊外でもミニ開発が存し、取引は堅調である。土地は 5 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 2, 3 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には公営の共同住宅はあるがアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的である事から、標準価格を標準とし、基準地が継続地点であり、かつ指定基準地との検討を踏まえ、水巻駅周辺及び駅北部の成約状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	25,300 円 / ㎡	[100.8]	100	100	[100.0]	27,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[92.2]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況	(一般的要因)	水巻町は人口は微減であるが、低金利等の政策の効果もあり、当区における戸建住宅の販売は総じて堅調である。		
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %		(地域要因)	「折尾」駅改築により、「東水巻」駅からの北九州都心へのアクセスが向上した。		
					(個別的要因)	変動要因は特になし。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	水巻4C - 1052	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	東5.8 m町道		(都) 1低専 (40,80)				
b	水巻4C - 656	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m道路		(都) 1低専 (40,60)				
c	水巻4C - 1059	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.8 m町道 南西5.2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	水巻4K - 8	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m道路		(都) 1低専 (40,60)				
e	水巻4C - 1058	遠賀郡水巻町		建付地	()	不整形	北東4.4 m町道		(都) 2低専 (50,100)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 35,681	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38,085	$\frac{100}{[127.3]}$	29,918	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,900			
b	() 44,613	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,148	$\frac{100}{[136.5]}$	33,075	環境 0.0	33,100			
c	() 33,377	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,577	$\frac{100}{[144.7]}$	23,205	画地 0.0	23,200			
d	() 37,214	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,512	$\frac{100}{[129.8]}$	28,900	行政 0.0	28,900			
e	() 17,874	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	18,239	$\frac{100}{[78.0]}$	23,383	その他 0.0 [100.0] 100	23,400			
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 +0.15	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 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 +30.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
e	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 -1.0	環境 -22.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,700 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 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
水巻(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡水巻町梅ノ木団地 1 番 1 6 5 「梅ノ木団地 5 8 - 4」				地積 (㎡)	204	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北5.5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻2.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.5 m 町道	交通施設	水巻駅 北方2.7 km 法令 (都) 1 中専 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 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	同一需給圏は水巻町及び隣接する市区町の住宅地域である。需要の中心は北九州市等の隣接市町に通勤する一次取得者である。コロナ禍による影響は落ち着きつつあり、当地域の住宅需要についても隣接する八幡西区との比較による割安感から安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度、新築の戸建てで 2 , 5 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	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既存住宅地域である。比準価格は水巻町及び隣接町において自己利用目的に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は都心部から離れた郊外に存する住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 0.0 地 街路 -1.0	
(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 街路 交通 0.0 域 交通 -5.0	
	遠賀(県) - 3	[]	100	100	[]	35,200	標準 交通 0.0 要 環境 -23.0	
	前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[100.0]		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
	25,300 円/㎡	100	[100.0]	[72.4]	100		正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,200 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	当町の人口は減少が続いており、高齢化率も県平均より高いが、隣接する八幡西区との比較における割安感から地価は安定的である。		
	- 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)	近年ではショッピングセンター等が開業したほか、住宅団地の開発も行われており、地価は安定的に推移している。		
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	水巻4C - 652	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	北東5m町道 南1.5m 二方路		(都)1住居 (70,200)		
b	水巻4K - 1009	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	南4m町道		(都)2低専 (50,100)		
c	遠賀4C - 956	遠賀郡遠賀町		建付地	()	正方形	北6m町道		(都)1低専 (40,60)		
d	水巻4C - 657	遠賀郡水巻町		建付地	()	長方形	西5m道路 北4.5m 準角地		(都)1低専 (50,60)		
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	() 37,655	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [91.8]	41,511	100 [113.4]	36,606	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,600	
b	() 33,542	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	36,014	100 [102.0]	35,308	環境 0.0	35,300	
c	() 35,280	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,562	100 [104.0]	34,194	画地 0.0	34,200	
d	() 39,523	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	39,174	100 [107.1]	36,577	行政 0.0 その他 0.0	36,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	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 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0	画地 +2.0	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： 35,700円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。							

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
水巻(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	4,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡水巻町猪熊 8 丁目 1 0 0 2 番 5 「猪熊 8 - 2 - 5 8」			地積 (m ²)	180	法令上の規制等	(都) 1 低専 (40,60) (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			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西 4.5 m 町道	水道、下水	水巻 4 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 150 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 m 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	4.5 m 町道	交通施設	水巻駅 北西方 4 km	法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の既成住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思料する。隣接する北九州市八幡西区と比較し割安感もあり、新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも、地価は底堅く推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は水巻町及び隣接する市区町の住宅地域である。需要の中心は北九州市等の隣接市町に通勤する一次取得者である。コロナ禍による影響は落ち着きつつあり、当地域の住宅需要についても隣接する八幡西区との比較による割安感から安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 4 0 0 ~ 6 0 0 万円程度、新築の戸建てで 2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 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	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既成住宅地域である。比準価格は水巻町及び隣接町において自己利用目的に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は都心部から離れた郊外に存する住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / 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
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100		
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	芦屋(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 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	24,700 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	26,000		
			100	[100.0]	[95.0]	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 26,400 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 +2.3 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的 要因)	当町の人口は減少が続いており、高齢化率も県平均より高いが、隣接する八幡西区との比較における割安感から地価は安定的である。			
					(地域 要因)	最寄り駅から離れた既成住宅地域であるが、需要は安定的に推移しており地価はやや上昇傾向で推移している。			
					(個別的 要因)	個別的要因に特段の変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻4K - 10	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
b	水巻4C - 1059	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.8 m町道 南西5.2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	芦屋4C - 1254	遠賀郡芦屋町		更地	()	長方形	西3.8 m町道 北1.8 m 角地		(都) 1住居 (60,160)	
d	芦屋4C - 1251	遠賀郡芦屋町		建付地	()	台形	北西3.9 m町道		(都) 1住居 (60,160)	
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	() 31,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,088	$\frac{100}{[140.4]}$	28,553	街路 0.0 交通・接近 0.0	28,600
b	() 33,377	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,577	$\frac{100}{[129.8]}$	25,868	環境 0.0	25,900
c	() 27,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	27,003	$\frac{100}{[98.0]}$	27,554	画地 0.0	27,600
d	() 25,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,219	$\frac{100}{[98.0]}$	25,734	行政 0.0	25,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.15	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 +20.0		
			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 0.0	環境 -2.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。						

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
水巻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡水巻町頃末北1丁目862番1「頃末北1-4-6」				地積(㎡)	464	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業(80,300) 準防	
	台形 1:1	店舗 W 2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西12m 町道	水道、下水	水巻430m	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140m、西 160m、南 25m、北 25m			標準的使用	店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 22m、			規模	440㎡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	12m 町道	交通施設	水巻駅 北方430m 法令(都) 商業(90,300) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	27,200 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	同一需給圏は遠賀郡や隣接市町の商業地域であるが、特に遠賀郡内における旧来からの商業地域との牽連性が強い。需要者の中心は地元で店舗等を営む個人事業主が中心であるが、コロナ禍に加え、背後地における人口の減少による購買力の低下等の影響を受けて、都心部との比較において地域経済の回復は遅れているものの、地価は底打ち感も窺える。地価水準については規模等にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、町役場近くに形成された近隣商業地域である。比準価格は水巻町及び隣接町において取引された取引事例を採用しており、実勢価格を反映したものとして比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格は、高い収益性が期待される地域ではなく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	遠賀(県) 5 - 1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [124.9]	[100.0] 100	39,600		
(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 39,800 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因	当町の人口は減少が続いており、高齢化率も県平均より高いが、隣接する八幡西区との比較における割安感から地価は安定的である。			
	- 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/㎡				変動率 年間 +0.5% 半年間 %	地域要因	商業地域としての集積はなく、商況は厳しさを脱していないが、割安感から地価は底堅く推移している。	
			個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	水巻4K - 1008	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	北東6m町道 北西5m 角地		(都)1住居 (70,200)	
b	水巻4K - 7	遠賀郡水巻町		貸家建付地	()	長方形	東3.5m町道		(都)1低専 (40,60)	
c	水巻4C - 656	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	西5m道路		(都)1低専 (40,60)	
d	芦屋4C - 252	遠賀郡芦屋町		更地	()	不整形	北東16m国道		(都)1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 39,428	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	38,892	100 [93.1]	41,774	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,800
b	() 33,661	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,402	100 [88.4]	38,916	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	38,900
c	() 44,613	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,148	100 [105.6]	42,754	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	42,800
d	() 26,778	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.0]	27,406	100 [67.8]	40,422	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	40,400
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,485,696	915,328	3,570,368	3,014,160	556,208	(0.9746) 542,080	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	12,606,512 円 (27,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	140.00	S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	300 %	300 %	464 ㎡	21.0 m x 20.0 m	前面道路：町道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 F 居宅			有効率 の理由	95.0 %	同種同類の建物を参考として標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	140.00	95.0	133.00	1,810	240,730	5.0	1,203,650		
~ 2	居宅	140.00	95.0	133.00	1,050	139,650	1.0	139,650	1.0	139,650
~										
~										
計		280.00	95.0	266.00		380,380		1,343,300		139,650
年額支払賃料						380,380 円 x 12ヶ月 = 4,564,560 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を授受する慣行はないため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 108,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分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 (%))						4,564,560 円 x 5.0 % + 108,000 円 x 5.0 % = 233,628 円				
以上計 + a+ - -						4,438,932 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,343,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 12,761 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 %) 139,650 円 x 95.0 % x 0.2563 = 34,003 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,485,696 円 (9,667 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	遠賀4C(賃) - 651	1,819 (1,744)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,915	対象基準階の 月額実質賃料 1,818 円/㎡
b	遠賀4C(賃) - 52	1,966 (1,966)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,787	月額支払賃料 (1,810 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	228,000 円	45,600,000 x	0.5 %
維持管理費	233,628 円	4,672,560 x	5.0 %
公租公課	土地 43,300 円	査定額	
	建物 319,200 円	45,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	45,600 円	45,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,600 円	45,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	915,328 円 (1,973 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	45,600,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,014,160 円 (6,496 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,485,696 円
総費用			915,328 円
純収益 -			3,570,368 円
建物等に帰属する純収益			3,014,160 円
土地に帰属する純収益 -			556,208 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			542,080 円 (1,168 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	12,606,512 円 (27,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	42,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 25 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡水巻町立屋敷 1 丁目 3 4 6 番 1 「立屋敷 1 - 1 3 - 1 5」			地積 (m ²)	1,585 ()	法令上の規制等
	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) 準工 (60,200) (その他)
	長方形 1 : 2	倉庫兼作業所 S 1	中小規模の営業所、倉庫、住宅等が混在する工業地域	西 10.5 m 町道	水道、下水	水巻 940 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	事務所兼倉庫地	
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模			1,500 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	国道 3 号背後の工業地域	街路	10 . 5 m 町道	交通施設	J R 水巻駅西方 940 m 法令 (都) 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	用途が混在する工業地域であり、将来的には住宅用途が高まる可能性があるものの、当面は現状の利用状態が維持されるものと思料する。					
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	26,500 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は遠賀郡及び周辺市区町の工業地域等である。主たる需要者は地場中小企業及び個人事業主である。行政機関等により造成された工場団地ではなく、自然発生的な工業地域であるため、工場等の集積度は低く、他用途混在の程度が高い。遠賀郡内では工業地域の取引が乏しく、また、規模により取引価格にバラつきが見られるため、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、貸倉庫等は稀で自己利用が中心であって、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、標準価格は広域的に事例を収集し、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、標準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえ、当価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	変動状況	(一般的) 要因 県内全域で、工場団地や流通業務地等の土地需要は堅調に推移しており、その影響が周辺工業地域に及んでいる。 (地域) 要因 自然発生的で広がり欠ける工業地域であり、工場等の集積度は低く変動要因は見受けられないが、周辺地域では宅地開発が有る。 (個別的) 要因 個別的な要因に変動はない。		
	変動率	年間 +6.0 %	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	宮若4K - 810	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南東10 m市道		準都計 (70,200)		
b	古賀4C - 1157	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南5.8 m 角地		準都計 (70,200) 特定用途制限地域		
c	遠賀4C - 957	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ整形	北10 m町道		(都) (60,200)		
d	鞍手4K - 505	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ整形	南西5.2 m町道		(都) (60,200)		
e	八幡西04C - 10115	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南東22 m市道 北西15 m 北東10 m 三方路		工専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,391	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,053	$\frac{100}{[57.3]}$	26,271	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	26,300	
b	() 19,517	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	25,425	$\frac{100}{[94.1]}$	27,019	画地 0.0 行政 0.0	27,000	
c	() 17,382	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,382	$\frac{100}{[57.6]}$	30,177	その他 0.0	30,200	
d	() 10,590	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,590	$\frac{100}{[49.5]}$	21,394	その他 0.0	21,400	
e	() 29,102	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,963	$\frac{100}{[109.9]}$	27,264	[100.0] 100	27,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.42	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 -39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -18.4	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 -4.0	環境 -40.0	画地 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 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 -44.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	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 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,500 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 自用の営業所、倉庫を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ