

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	福山不動産鑑定事務所
福智（県） - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子

鑑定評価額	4,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,600 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 11 日	(6) 路線価	[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 7 月 5 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	田川郡福智町金田 1 1 1 5 番 3 外				地積 (m ²)	313	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域	南東 3.2 m 町道	水道	金田 270 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 19 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3 . 2 m 町道	交通施設	金田駅 東方 270 m 法令 準都計 (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	14,600 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とし併用住宅も見られる地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、農地及び林地の取引で宅地の取引は少なく、地縁的選好性が強い。当該近隣地域は生活利便性の良い地域であり、地価水準は横這い程度で推移している。土地の取引価格は約 3 0 0 m ² で 4 0 0 万円程度と考える。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、周辺に所在する標準地の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 継続 新規 前年標準価格 14,600 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	旧来からの中小規模の一般住宅・併用住宅等も見られるが、新規性に乏しく需要は弱含みの傾向にあるが生活利便性は良好な地域。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智04C-11303	田川郡福智町		更地	()	ほぼ整形	北東4m町道		準都計 (70,200)		
b	福智04C-11304	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ台形	北西11m町道 南西7m 準角地		準都計 (80,200)		
c	香春04C-10798	田川郡香春町		更地	()	長方形	西5m町道		準都計 (70,200)		
d	添田04C-10707	田川郡添田町		建付地	()	台形	南東7m町道 北西2.8m 二方路		(都) (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	() 14,352	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,352	100 [96.9]	14,811	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,800	
b	() 14,230	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	14,685	100 [102.7]	14,299	環境 0.0	14,300	
c	() 12,086	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,001	100 [80.3]	14,945	画地 0.0	14,900	
d	() 12,653	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,615	100 [87.5]	14,417	行政 0.0 その他 0.0	14,400	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 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 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	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： 14,600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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。								
(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		近隣地域には一般住宅のほか併用住宅等も見られるが、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子

鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	4,350 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 11 日	(6) [令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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	田川郡福智町弁城 1 1 6 4 番 2			地積 (㎡)	1,106	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	農家住宅が建ち並び既存の農家集落地域	西 4.5 m 町道、南側道	水道	金田 3.3 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模			1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	金田駅 北東方 3.3 km	法令	準都計 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,350 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、農地及び林地の取引で宅地の取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が強い。近隣地域の地価水準は低位であるが、下落傾向に変化はない。土地の取引価格は約 1000㎡で 400万円～450万円程度と考える。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする古い建物が殆どで、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、周辺に所在する標準地の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	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 4,400 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 / ㎡		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。 (地域要因) 旧来からの中規模の農家住宅が建ち並びのもの、新規参入は少なく、需要は弱含みの傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.1 %	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	福智04C - 11308	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m町道 北西2 m 準角地		準都計 (80,200)		
b	川崎04C - 11508	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m県道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
c	直方04C - 11204	直方市		建付地	()	不整形	南8 m市道 北東 二方路		(都) (70,200)		
d	田川04C - 11417	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東11 m県道		(都) (70,200)		
e	香春04C - 10401	田川郡香春町		建付地	()	不整形	東3 m町道		準都計 (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	() 4,550	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,505	$\frac{100}{[103.0]}$	4,374	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,370	
b	() 5,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,927	$\frac{100}{[116.7]}$	4,222	画地 0.0 行政 0.0	4,220	
c	() 5,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,059	$\frac{100}{[133.9]}$	4,525	その他 0.0	4,530	
d	() 3,604	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.9]}$	4,914	$\frac{100}{[113.5]}$	4,330	その他 0.0	4,330	
e	() 2,670	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	3,791	$\frac{100}{[86.5]}$	4,383	[100.0] 100	4,380	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 +3.0	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 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,350 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(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		近隣地域は農家住宅を主とする地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに農家住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。					

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

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	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子

鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 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 11 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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	田川郡福智町伊方2477番16				地積(㎡)	340	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	南4.5m 町道	水道、下水	金田3.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 100m、北 80m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m 町道	交通施設	金田駅 東方3.8km	法令 準都計(70,200) 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	11,500 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。近隣地域は最寄駅から距離があるが、福智町では数少ない一団の中規模住宅地域を形成し、田川直方バイパスに近接することから、直方市・北九州市方面に向かう車両利用の通勤者にとって優位性を持つと考える。地価水準は若干の上昇傾向で土地の取引価格は約300㎡で300万円程度と考える。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする戸建住宅が殆どで、収益性を追求して取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格に重心を置いて、不動産の需給動向及び地域の推移等を検討のうえ、指定基準地の価格等との均衡も比較検討して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	福智(県) - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	11,000		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,400 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	最寄駅までやや距離があるも、車両利用者には利便性がよく、住宅団地として纏りを見せている。価格形成要因に特段の変化はない。		
変動率 年間 +0.9% 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	福智04C-11302	田川郡福智町		更地	()	台形	北東6m町道		準都計(70,200)		
b	福智04C-11305	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東4m町道 南4.5m 二方路		準都計(80,200)		
c	大任04C-10801	田川郡大任町		建付地	()	不整形	南東6m町道		準都計(70,200)		
d	川崎04C-10804	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北西6m町道		(都)(70,200)		
e	添田04C-10703	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ正方形	南東5m私道		(都)(70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,935	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	10,458	100 [91.4]	11,442	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,400	
b	() 9,034	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,857	100 [78.1]	11,341	画地 0.0 行政 0.0	11,300	
c	() 7,429	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	8,619	100 [78.2]	11,022	その他 0.0	11,000	
d	() 12,564	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	13,172	100 [111.0]	11,867	その他 0.0	11,900	
e	() 10,321	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,259	100 [87.4]	11,738	[100.0] 100	11,700	
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 0.00	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 -17.0	画地 -5.0	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 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 -27.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -27.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +11.0	環境 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +11.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,500円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。							
(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		近隣地域は郊外の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	2,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 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 11 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 7 月 4 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	田川郡福智町神崎 1 6 2 6 番 6			地積 (m ²)	256 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域	北 5 m 町道	水道	人見 700 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 80 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 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 人見駅南西方 700 m	法令 準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	中心部と反対の中元寺川左岸の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状で推移すると予測する。鉄道駅等が徒歩圏内にあるが、地価水準が低く、地価は安定的に推移すると見込まれる。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,600 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、田川市郡の住宅地域であるが、特に同一町内との関連性が高い。需要者は、田川市郡に地縁や勤務地がある個人が想定される。近隣地域は、既成の住宅地域であり、戸建住宅の利用が多い。中心市街地と反対側の中元寺川左岸に位置しているが、鉄道駅や義務教育学校などが徒歩圏内にある。地価水準が低く、値ごろ感があり、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地で 2 0 0 万 ~ 3 0 0 万円程度と把握する。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の利用が多い既成の住宅地域であり、自己使用目的での取引によって価格が形成されている地域である。本件では、福智町の住宅地域において地域の価格水準を反映している複数の取引事例を採用して標準価格を求めた。一方、賃貸用物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、精度を確保し得ている標準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、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
	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	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 8,600 円 / m ²		価格形成要因の	変動状況	〔一般的要因〕	景気は緩やかに持ち直している。ウクライナ情勢の影響等から物価が上昇している。福智町の人口はここ 1 年間減少で推移した。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	鉄道駅の徒歩圏内にある既成住宅地域である。一定の利便性と居住環境が保たれており、値ごろ感があり、地価は安定している。
	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。

(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	福智04C - 10901	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	南西5.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智04C - 11305	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m町道 南4.5 m 二方路		準都計 (80,200)		
c	福智04C - 11301	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	北西7.5 m町道 南東2 m 準角地		準都計 (80,200)		
d	福智04C - 11302	田川郡福智町		更地	()	台形	北東6 m町道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,914	$\frac{100}{[80.8]}$	8,557	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	8,560	
b	() 9,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,857	$\frac{100}{[102.0]}$	8,683	0.0 0.0 0.0	8,680	
c	() 9,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	11,880	$\frac{100}{[136.9]}$	8,678	0.0	8,680	
d	() 9,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,458	$\frac{100}{[122.4]}$	8,544	0.0	8,540	
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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +2.0	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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +37.0	画地 -19.2	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 -5.0	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： 8,600 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	持家を主体とする既成の住宅地域であり、賃貸物件がほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

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	あさひ不動産鑑定有限公司
福智（県） - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	3,520,000 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 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[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 7 月 4 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	田川郡福智町赤池970番39				地積 (m ²)	248	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4.5 m 道路	水道、ガス、下水	ふれあい生力550 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北4.5 m 道路	交通施設	ふれあい生力駅南西方 550 m	法令 準都計 (70,200) 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	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	同一需給圏は、福智町及び周辺市町の住宅地域であるが、特に福智町との関連性が高い。需要者は、福智町や周辺市に地縁や勤務地がある個人が想定される。近隣地域は、区画整然とした既成の住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。対象近隣地域は一定の需要があり、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地で300万円～400万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅団地であり、自己使用目的の取引によって価格が形成されている地域である。本件は、福智町及び周辺市の住宅地域において地域の価格水準を反映している複数の取引事例を採用して比準価格を試算した。一方、賃貸用物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、精度を確保し得ている比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[] / 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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 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 継続 新規 前年標準価格 14,200 円 / m ²		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	景気は緩やかに持ち直している。ウクライナ情勢の影響等から物価が上昇している。福智町の人口はここ1年間減少で推移した。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	鉄道駅の徒歩圏内にある住宅地域である。利便性と居住環境が整っており、需要者は一定数が見込まれ、地価は安定的に推移している。		
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。		

(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	福智04C - 10903	田川郡福智町				建付地	()	ほぼ長方形	北4.6 m町道 南3 m 二方路		準都計 (80,200)		
b	福智04C - 11303	田川郡福智町				更地	()	ほぼ整形	北東4 m町道		準都計 (70,200)		
c	福智04C - 11304	田川郡福智町				建付地	()	ほぼ台形	北西11 m町道 南西7 m 準角地		準都計 (80,200)		
d	福智04C - 11310	田川郡福智町				建付地	()	ほぼ正方形	東5 m町道		準都計 (70,200)		
e	直方04C - 10595	直方市				更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 17,226	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	16,888	100 [118.0]	14,312	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	14,300		
b	() 14,352	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,352	100 [102.0]	14,071	環境 画地	0.0 0.0	14,100		
c	() 14,230	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	14,685	100 [104.9]	13,999	行政	0.0	14,000		
d	() 19,760	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,760	100 [134.3]	14,713	その他	0.0	14,700		
e	() 16,055	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,055	100 [111.8]	14,360	[100.0] 100	0.0 100	14,400		
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 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +18.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +3.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +3.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +33.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +13.0
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		自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。					

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	福山不動産鑑定事務所
福智(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子

鑑定評価額	3,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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	田川郡福智町市場 5 6 7 番 2 外			地積 (m ²)	540	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する住宅地域	南西 5.5 m 町道	水道	市場 300 m	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 200 m、北 300 m			標準的使用	農家住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 . 5 m 町道	交通施設	市場駅西方 300 m
	地域要因の将来予測	農家住宅を主に構成される地域で、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また地価水準を好転させる特段の要因はなく、横這い程度で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	6,900 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、農地及び林地の取引で宅地の取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が強い。近隣地域の地価水準は低位であり、中心となる価格帯を見つけることが困難な状況にある。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、収益性を追求して取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	福智(県) - 4						0.0 地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	6,880	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	8,600 円 / m ²	100	[100.0]	[125.0]	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 6,900 円 / m ²		価格形成要因	(一般的要因)	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	最寄駅にも近く生活利便性は確保できているが、一方で、農業従事者は高齢化等により減少傾向にある。価格形成要因に特段の変化はない		
	公示価格 円 / m ²			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 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	福智04C - 10901	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	南西5.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	川崎04C - 11506	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	西8 m県道 南2 m 角地		(都) (80,200)		
c	糸田04C - 11002	田川郡糸田町		更地	()	不整形	北11.5 m県道 北西6 m 角地		準都計 (80,200)		
d	糸田04C - 10202	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ台形	東4 m町道 南5 m 角地		準都計 (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	() 6,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,914	$\frac{100}{[100.0]}$	6,914	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 6,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,202	$\frac{100}{[89.0]}$	6,969		6,970	
c	() 6,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	7,620	$\frac{100}{[113.3]}$	6,726		6,730	
d	() 8,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,457	$\frac{100}{[121.3]}$	6,972		6,970	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(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		近隣地域は農家住宅・一般住宅を主とする地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに農家住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
福智(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦

鑑定評価額	6,080,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 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 11日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 5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	田川郡福智町上野638番外				地積(㎡)	996	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	不整形1:1.5	住宅W1	農家住宅、一般住宅から成る中規模農家集落地域	南5m町道	水道	赤池1.9km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 110m、南 30m、北 30m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、			規模	1,000㎡程度、形状 ほぼ整形		
	地域的特性	特記事項	農家住宅を主体とする地域地域	街路	5m町道	交通施設	赤池駅北東方1.9km 法令 準都計(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(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	6,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁の嗜好性が強い。土地の取引価格は、1000㎡程度で600万円程度が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする住宅が中心でアパート等は見受けられず賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移等を考量のうえ、代表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)公規価示準格と格しをた	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		区域 交通 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	福智(県) - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	6,010	区域 交通 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,100 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	景気はコロナ禍の緩和のもとで緩やかに持ち直している。地価は回復基調にあり、町内の地価も下落に歯止めがかかりつつある。			
	- 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 0.0% 半年間 %	地域要因	近隣地域においても特段の変動要因はないが、需要の低迷に歯止めがかかりつつある。	
				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	福智04C-10901	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	南西5.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智04C-11302	田川郡福智町		更地	()	台形	北東6 m町道		準都計 (70,200)		
c	福智04C-11305	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m町道 南4.5 m 二方路		準都計 (80,200)		
d	福智04C-11308	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m町道 北西2 m 準角地		準都計 (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	() 6,914	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,914	100 [124.4]	5,558	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,560	
b	() 9,935	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	10,458	100 [155.4]	6,730	環境 0.0	6,730	
c	() 9,034	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,857	100 [134.2]	6,600	画地 0.0	6,600	
d	() 4,550	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	4,505	100 [79.2]	5,688	行政 0.0	5,690	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +14.0	環境 +8.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +14.0	環境 +35.0	画地 -5.0	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 +13.0	環境 +20.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 +1.0	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： 6,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

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	あさひ不動産鑑定有限公司
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 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 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4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	田川郡福智町金田933番13外				地積 (㎡)	266	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	ほぼ整形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 2	小売店舗、銀行等に一般住宅も混在する商業地域	北東7.5 m 県道、南東側道	水道	金田300 m		(その他) (80,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 190 m、南 20 m、北 30 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 13 m、奥行 約 20 m、規模			260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5 m 県道	交通 施設	金田駅南東方300 m		法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	金田駅と町役場に近い県道沿いの商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。背後人口の減少等から収益性が低下傾向にあり、地価は弱含みで推移すると見込まれる。						
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	13,600 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	近隣地域と代替競争の関係にある地域は、福智町及び周辺市町の商業地域等である。需要者の中心は、福智町及び周辺市町に営業基盤を有する事業者が想定される。近隣地域は、金田駅と福智町役場に近い県道沿いに形成された商業地域であり、小売店舗、銀行等が立地しているが、繁華性がやや低い。収益性は低下傾向にあり、地価は軟調に推移している。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、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	周辺市町の商業地域等における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正に行って試算しており、比準価格は精度を確保し得ている。収益価格は土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低位に試算された。したがって、精度が確保されている比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、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 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
		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 18,200 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	景気は緩やかに持ち直している。ウクライナ情勢の影響等から物価が上昇している。個人消費は感染症の影響が和らいでいる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	福智町の中心部に位置する旧来からの商業地域である。背後地の人口が減少している。収益性が低下傾向にあり、地価は弱含んでいる。		
	代表標準地 標準地	-	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	要因					
	公示価格	円/㎡	要因					
	変動率	年間 -0.5 %	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	田川04C - 10993	田川市		更地	()	不整形	南東7.8 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
b	田川04C - 11416	田川市		更地	()	ほぼ整形	南10 m県道		(都) 準工 (60,200)				
c	直方04C - 11101	直方市		建付地	()	台形	北西8.5 m市道 南西5.5 m 角地		(都) (80,200)				
d	田川04C - 10903	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東17 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 20,970	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.5]}$	24,817	$\frac{100}{[132.3]}$	18,758	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,900			
b	() 17,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,937	$\frac{100}{[113.8]}$	17,519	画地 +1.0 行政 0.0	17,700			
c	() 14,021	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	15,594	$\frac{100}{[85.0]}$	18,346	その他 0.0	18,500			
d	() 19,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	23,883	$\frac{100}{[132.2]}$	18,066	その他 0.0	18,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	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 +35.0	画地 -12.0	行政 0.0	その他 -4.0	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 -10.0	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 -15.0	画地 -0.1	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +35.0	画地 -20.0	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： 18,300 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 (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)
	3,351,971	673,592	2,678,379	2,526,720	151,659	(0.9753) 147,913	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	3,607,634 円 (13,600 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	120.00	S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	80 %	200 %	200 %	266 ㎡	13.0 m x 21.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗・フロア貸し、2 F：1LDK・40 . 0 0 ㎡x 3戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	5.0	780,000
2 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,120	134,400	1.0	134,400
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		290,400		914,400 134,400
年額支払賃料				290,400 円 x 12ヶ月 = 3,484,800 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				共益費は授受しない				
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)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,484,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 174,240 円				
以上計 + a+ - -				3,310,560 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				914,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,687 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 %) 134,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 32,724 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 + + +				3,351,971 円 (12,601 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	直方04C(賃) - 10599	1,634 (1,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,261	対象基準階の 月額実質賃料 1,307 円/㎡
b	直方04C(賃) - 11201	1,843 (1,842)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,338	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	188,000 円	37,600,000 x	0.5 %
維持管理費	139,392 円	3,484,800 x	4.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 263,200 円	37,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	673,592 円 (2,532 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	37,600,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % + 仕上部分 0.0648 x 30 % + 設備部分 0.0908 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,526,720 円 (9,499 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,351,971 円	
総費用		673,592 円	
純収益 -		2,678,379 円	
建物等に帰属する純収益		2,526,720 円	
土地に帰属する純収益 -		151,659 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		147,913 円 (556 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	3,607,634 円 (13,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子

鑑定評価額	93,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,300 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 11 日	(6) 路線価	[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 7 月 5 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	田川郡福智町赤池 4 7 4 番 1 0 0 外				地積 (m ²)	21,744	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	事務所、工場、倉庫兼作業場	中規模工場が建ち並び街区整然とした内陸工業地域	北西 10 m 町道、四方路	水道	赤池 2 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 350 m、南 500 m、北 100 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 130 m、			規模	10,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 0 m 町道	交通 赤池駅西方 2 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路 規模	+3.0 -3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,300 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	同一需給圏としては、田川郡を中心として筑豊地域全域をも含む内陸型の工業地域である。当該近隣地域は、小規模な工業団地として開発された。軽作業の工場・物流関連の利用も散見され、他の工業地と比しても用途の多様性が窺える。未利用地の状態で放置された土地は少なく、取引の主体は地縁を有する事業者が中心となる。不動産利用者の進出撤退は殆どなく、安定的な利用が継続されており、地価水準も若干の上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場として、自用の利用目的の古い建物が殆どで、収益性を追求して取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,250 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					内陸型工業地域として、街路条件等にも恵まれ、土地の利用率も良好で物流施設の利用も見られる。地価は若干の上昇傾向で推移。		
変動率		年間 +1.2 %	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	川崎04C-10801	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ整形	南12 m町道		(都) (70,200)		
b	川崎04C-10803	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東14 m町道 南西12.5 m 二方路		(都) (80,200)		
c	福智04C-10902	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南西6.3 m 角地		準都計 (80,200)		
d	小竹4C-854	鞍手郡小竹町		その他	()	ほぼ整形	南東14 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	() 5,350	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,409	100 [126.3]	4,283	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,280	
b	() 4,595	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	4,497	100 [101.0]	4,452	環境 0.0	4,450	
c	() 3,750	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,765	100 [87.3]	4,313	画地 -0.1	4,310	
d	() 3,070 3,411	100 [60.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,685	100 [131.3]	4,330	行政 0.0 その他 0.0	4,330	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[99.9] 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 +0.10	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 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 +30.0	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： 4,300 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		土地の再調達原価を求めることが困難なため。								
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の工場を中心とする工業地域であり、収益目的の建物は見受けられず、賃貸市場が未成熟なため。							

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	有限会社 景平不動産鑑定
福智(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦

鑑定評価額	35,800,000 円	1㎡当たりの価格	3,450 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 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 5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	田川郡福智町伊方4735番6			地積 (㎡)	10,384	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)							
	不整形 1:1.5	工場	住宅地域内に開発された中小工業団地	西10m町道、三方路	水道	金田2.3km	(その他) (80,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東 110m、西 200m、南 230m、北 200m			標準的使用	工場・倉庫用地								
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 125m、			規模	10,000㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	内陸部に形成された工業団地	街路	10m町道	交通施設	金田駅北東方2.3km 法令 準都計 (70,200) 規制							
	地域要因の将来予測	内陸型の工業地域であり、利用状況は現状で推移するものと予測する。県内の工業地の地価は上昇傾向にあり、当地域の地価も上昇傾向にある。												
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状	+2.0 -2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,450 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	同一需給圏は概ね田川郡の工業地域一円の圏域である。田川直方バイパス南側背後の大中規模な工場であり、地元の企業等の新規投資がやや見受けられ始めている。土地は10000㎡～20000㎡程度、総額3000万円～6000万円程度が主流であるが、規模が大きく、総額が高む取引も見受けられている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	内陸型の工業地域内で収益物件はほとんどなく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は試算しなかった。自己使用目的の取引が主流である広範囲の地域の稀少性がある取引事例により求めた比準価格を重視し、周辺基準地との関連に留意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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他			
	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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	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 3,400 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		価格形成要因	変動状況	要因	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他			
	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/㎡)
	公示価格	円/㎡	[]	100								100	[]	
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %											
	<p>(一般的) 景気はコロナ禍の緩和のもとで緩やかに持ち直している。地価は回復基調にあり、町内の地価も下落に歯止めがかかりつつある。</p> <p>(地域) 既存工場地域で需要は低迷していたが、周辺市町の需要増を受け回復基調にある。</p> <p>(個別的) 個別的的要因に変動はない</p>													

(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	川崎04C - 10801	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ整形	南12 m町道		(都) (70,200)				
b	川崎04C - 10803	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東14 m町道 南西12.5 m 二方路		(都) (80,200)				
c	福智04C - 10902	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南西6.3 m 角地		準都計 (80,200)				
d	直方04C - 10510	直方市		更地	()	不整形	南西3.5 m道路		(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	() 5,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,409	$\frac{100}{[140.8]}$	3,842	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,840			
b	() 4,595	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,497	$\frac{100}{[132.6]}$	3,391	画地 0.0 行政 0.0	3,390			
c	() 3,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,765	$\frac{100}{[118.7]}$	3,172	その他 0.0	3,170			
d	() 2,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.6]}$	4,266	$\frac{100}{[121.7]}$	3,505	その他 0.0	3,510			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +38.0	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 +0.10	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 +25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 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 -4.0	交通・接近 +3.0	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
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0	画地 -19.2	行政 -20.0	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： 3,450 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			工場地であるため原価法の適用は困難。				
(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		自社工場が多い工業地域であり、賃貸市場は形成されていない。					

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