

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 九州不動産コンサルタント |
| 嘉麻(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 田口 浩二 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 2,270,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,650 円 / ㎡ |
|-------|-------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-----------------|----------|-----------------|-----------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 12 日 | (6) [令和 5年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 6 月 27 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 | 嘉麻市下白井字椋敷原 5 8 5 番 1 | | | | 地積 (㎡) | 402 | 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 | 住宅 W 2 | 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域 | 北 4 m 市道、背面道 | 水道 | 桂川 5.8 km | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 30 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 15 m、奥行 約 25 m、 | | 規模 | 380 ㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 4 m 市道 | 交通 桂川駅 南東方 5.8 km | 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 | 二方路 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 5,650 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、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁的選好性を有する戸建住宅の取得者層である。交通利便性がやや劣るエリアで、周辺は農家住宅が散見される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ~ 3 0 0 万円と考えられる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅、農家住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示価格と格しをた | 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 化 環境 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 / ㎡ | [] 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 標準 交通 化 環境 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 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 5,650 円 / ㎡ | | 価格形成要因の | 変動状況 | 〔一般的要因〕 | 嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。 | | | |
| | - 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 / ㎡ | | | | | 〔地域要因〕 | 郊外の既成住宅地域にあり、農家住宅が散見される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。 | | |
| | 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 | |

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 | 嘉麻5C - 805 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北西10m市道 北東4m 角地 | | (都) (80,200) | | |
| b | 嘉麻5C - 801 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東5m市道 南西5m 北東5.5m 三方路 | | 準都計 (80,200) | | |
| c | 嘉麻5C - 809 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南西5.5m市道 | | (都) (70,200) | | |
| d | 嘉麻5C - 807 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 長方形 | 西2.9m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 | () 4,222 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 4,180 | $\frac{100}{[77.4]}$ | 5,401 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 5,400 | |
| b | () 5,206 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[99.9]}$ | 5,211 | $\frac{100}{[90.0]}$ | 5,790 | 画地 0.0 行政 0.0 | 5,790 | |
| c | () 4,482 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[81.0]}$ | 5,550 | $\frac{100}{[99.8]}$ | 5,561 | その他 0.0 | 5,560 | |
| d | () 7,209 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 7,588 | $\frac{100}{[129.8]}$ | 5,846 | その他 0.0 | 5,850 | |
| 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 +5.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -27.0 | 画地 +1.0 | 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 -9.0 | 画地 -0.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 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 -5.0 | 画地 -19.0 | 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 -5.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +4.0 | 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： 5,650 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、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。 | | | | | | |

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 | 有限会社アセツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,310,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 9,750 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 21 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 29 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 | 嘉麻市下山田字宮ノ前 3 8 3 番 5 外 | | | | 地積 (m ²) | 237 | 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 : 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 | 南西 5 m 市道 | 水道 | 飯塚 11 km | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 90 m、西 90 m、南 70 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 12 m、奥行 約 20 m、 | | | 規模 240 m ² 程度、 | | | 形状 ほぼ長方形 | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 5 m 市道 | 交通施設 | J R 筑豊本線飯塚駅 南東方 11 km | 法令 (都) (70,200) 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅需要の回復傾向が見られることから、下落傾向から横ばいへと転じた。 | | | | | | | | |
| (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 | 9,750 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の急速な進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において住宅需要の回復傾向が見られる。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、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 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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 要 因 行政 その他 |
| | 公示価格 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 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 要 因 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円 / m ² | [] / 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 9,750 円 / m ² | | | 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | (一 般 的) | 顕著な人口減少が続く中、全般的に住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。 | | | |
| | - 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) | 下山田地区の平坦な市街地に形成される既成住宅地で、旧山田市中では比較的選好性が高いことから、地価は横ばいとなった。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | | 半年間 | % | (個 別 的) | 個別的要因の変動はない。 | |

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 | 嘉麻 5 K - 306 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| b | 嘉麻 5 C - 806 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東2 m道路 | | (都) (70,200) | | |
| c | 嘉麻 5 K - 1005 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東3 m道路 | | (都) (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 | () 5,166 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.3] | 5,721 | 100 [55.6] | 10,290 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 10,300 | |
| b | () 9,642 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 10,368 | 100 [106.1] | 9,772 | 環境 0.0 画地 0.0 | 9,770 | |
| c | () 4,253 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [87.3] | 4,872 | 100 [54.4] | 8,956 | 行政 0.0 その他 0.0 | 8,960 | |
| 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 0.00 | 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 -45.0 | 画地 -9.7 | 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 -9.0 | 交通・接近 +9.0 | 環境 +7.0 | 画地 -7.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -45.0 | 画地 -12.7 | 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： 9,750 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 | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | | | | | |
| (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 | 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | | する | しない | 開発法を適用する場合の理由 | | |
| 収入の現価の総和 (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)孝栄設計コンサルタント |
| 嘉麻(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川崎 健祐 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 1,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,150 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------|--------|-------|
| (1)価格時点 | 令和5年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月5日 | (6)路線価 | [年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年7月3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 | 嘉麻市上山田字尾浦100番24 | | | | 地積(㎡) | 330 | 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W2 | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域 | 南6.2m市道、背面道 | 水道 | 下鴨生9.1km | (その他) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 60m、南 40m、北 40m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 18m、奥行 約 18m、規模 | | 320㎡程度、形状 正方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 地域の東側に一部土砂災害警戒区域の指定がある。 | 街路 | 6.2m市道 | 交通施設 | 下鴨生 駅南東方9.1km 法令(都)(70,200) 規制 | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅が中心の既存住宅地域であり、今後もこのような利用状況が続くものと予測される。地価水準は下落傾向にあるものと予測される。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 二方路 +1.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 5,150 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 | 同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の住宅地域の範囲と考えられる。主たる需要者は居住目的の個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。人口減少・高齢化を背景に、土地需要は弱含みの状況にあり、また市場は限定的である。価格水準は、300㎡程度の土地で150万円程度と考えられる。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 閑静な戸建住宅地域であり、賃貸アパート等の収益物件は殆ど見受けられず、収益性よりも快適性を重視する地域的特性を考慮し、収益還元法は適用しなかった。よって、現実の取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 | | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 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 | [] | | | | | | | |
| | | 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 5,200 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/㎡ | 変動率 | 年間 -1.0% | 半年間 % |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 一般的要因 | | 人口減少及び高齢化率も高く地価水準は調整局面にある。 | | | | | | |
| | 地域要因 | | 変動状況 | | 地域要因 | | 最寄駅からの距離があり、住宅地の需要は弱含みである。 | | | | | | |
| | 個別的要因 | | 変動状況 | | 個別的要因 | | 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 | 嘉麻5C - 801 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東5m市道 南西5m 北東5.5m 三方路 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| b | 嘉麻5K - 1005 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東3m道路 | | (都) (70,200) | | | | |
| c | 嘉麻5C - 809 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南西5.5m市道 | | (都) (70,200) | | | | |
| d | 嘉麻5K - 306 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東5m市道 | | 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 | () 5,206 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[99.9]}$ | 5,211 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 5,109 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 5,160 | | | |
| b | () 4,253 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[87.3]}$ | 4,872 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 5,075 | 画地 +1.0 行政 0.0 | 5,130 | | | |
| c | () 4,482 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[81.0]}$ | 5,550 | $\frac{100}{[107.1]}$ | 5,182 | その他 0.0 | 5,230 | | | |
| d | () 5,166 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.3]}$ | 5,721 | $\frac{100}{[99.0]}$ | 5,779 | その他 0.0 | 5,840 | | | |
| 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 -1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +3.0 | 画地 -0.1 | 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 -4.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 -12.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +4.0 | 画地 -19.0 | 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 -1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 -9.7 | 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： 5,150 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 戸建住宅を主体とする住宅地域に所在し、経済合理的な賃貸経営想定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 | 有限会社アセツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,560,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 10,800 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 21 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 29 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 | 嘉麻市牛隈字ウツキ添 1 4 0 5 番 3 | | | | 地積 (m ²) | 515 | 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 : 1.2 | 住宅 W 1 | 中規模一般住宅が多い既存の住宅地域 | 北東 5.8 m 市道 | 水道 | 桂川 8.1 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 30 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 5 . 8 m 市道 | 交通施設 | J R 筑豊本線桂川駅 南東方 8.1 km | 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 | 10,800 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の急速な進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において住宅需要の回復傾向が見られる。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を主体とした既存住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、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 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 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 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 嘉麻(県) - 2 | [100.0] | 100 [100.0] | 100 [90.3] | [100.0] 100 | 10,800 | 0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 -3.0 0.0 要 環境 -6.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 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 10,800 円 / m ² | | 価格変動状況 要因 | 〔一般的要因〕 | 顕著な人口減少が続く中、全般的に住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。 | | | |
| | - 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 | | | | 〔地域要因〕 | 国道沿線すぐ背後の立地で、比較的利便性に優れることから、地価は横ばいとなった。 | | |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因の変動はない。 | | |

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 | 嘉麻5C - 802 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 不整形 | 北西10 m市道 南東3.2 m 二方路 | | 準都計 (80,200) | | |
| b | 桂川5K - 104 | 嘉穂郡桂川町 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南4.9 m町道 東5 m 北4.8 m 三方路 | | (都) 1低専 (70,100) | | |
| c | 飯塚5C - 11 | 飯塚市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東5.3 m市道 北西5 m 南西4.1 m 三方路 | | (都) (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 | () 11,493 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [83.2] | 13,814 | 100 [130.6] | 10,577 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 10,600 | |
| b | () 7,766 | 100 [100.0] | [101.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.9] | 7,766 | 100 [77.2] | 10,060 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 10,100 | |
| c | () 11,071 | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [104.0] | 10,517 | 100 [95.6] | 11,001 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 11,000 | |
| d | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | 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 | | |
| | | | | | | | | | [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 +28.0 | 画地 -16.8 | 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 +4.0 | 環境 -25.0 | 画地 +1.9 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 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 +5.0 | 環境 -8.0 | 画地 +4.0 | 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 : | 10,800 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 | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | | | | | |
| (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 | | 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | | する | しない | 開発法を適用する場合の理由 | | |
| 収入の現価の総和 (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 | 有限会社アセツツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,210,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 16,600 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-----------------|----------|-----------------|---------------|--------------------|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 21 日 | (6) [令和 5年1月] | 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 6 月 29 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 | 嘉麻市鴨生字中ノ坪 5 0 0 番 1 9 | | | 地積 (m ²) | 314 | 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) (その他) | | |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W 1 | 中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 北東 5.5 m 市道 | 水道、ガス | 下鴨生 1.3 km | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 120 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 18 m、奥行 約 17 m、規模 | | | 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街 基準方位 北 5.5 m 市道 | 交通 施設 | J R 後藤寺線下鴨生駅 南西方 1.3 km | 法令 (都) (70,200) 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅地需要の回復傾向が見られることから、横ばいから微増傾向で推移している。 | | | | | | | |
| (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 +1.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 16,600 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の急速な進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において住宅需要の回復傾向が見られる。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、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) | 内訳 | 標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 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 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内訳 | 標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 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 16,500 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 | | 価格形成要因 | | 変動状況 | | |
| | 変動率 | 年間 +0.6 % | 半年間 | % | (一般的 要因) | 顕著な人口減少が続く中、全般的に住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。 | | | |
| | | | | | (地域 要因) | 鴨生地区の比較的住環境が良好な中規模既存住宅団地。地区の中では選好性が高く、住宅需要の回復から地価は微増となった。 | | | |
| | | | | | (個別的 要因) | 個別的要因の変動はない。 | | | |

| (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 | 嘉麻5C - 803 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北東6m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| b | 嘉麻5C - 601 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南6m道路 | | (都) (70,200) | | |
| c | 桂川5C - 1402 | 嘉穂郡桂川町 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 東6m町道 | | (都) (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 | () 12,407 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,407 | $\frac{100}{[75.4]}$ | 16,455 | 街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 16,600 | |
| b | () 13,850 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,919 | $\frac{100}{[88.2]}$ | 15,781 | 街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 15,900 | |
| c | () 15,871 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 15,638 | $\frac{100}{[91.1]}$ | 17,166 | 街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 17,300 | |
| d | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | 街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | 街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | | |
| | | | | | | | | | [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 -8.0 | 環境 -18.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.04 | 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 -7.0 | 画地 +2.0 | 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： 16,600 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 | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | |
| (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 | | 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | | する | しない | 開発法を適用する場合の理由 | | |
| 収入の現価の総和 (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 | 九州不動産コンサルタント |
| 嘉麻(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 田口 浩二 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,870,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 4,970 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 5 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 5 年 6 月 27 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 | 嘉麻市馬見字本村 7 0 9 番 1 外 | | | | 地積 (m ²) | (779) | 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) | |
| | 長方形 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域 | 西 9.5 m 県道 | - | 桂川 13 km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 30 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 25 m、奥行 約 30 m、 | | | 規模 | 750 m ² 程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 路 | 9 . 5 m 県道 | 交通 施設 | 桂川駅 南東方 13 km 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 | 4,970 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、嘉麻市南部の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁的選好性を有する農家住宅の取得者層である。交通利便性が劣るエリアで、周辺は農家住宅、戸建住宅が見られる。郊外の土地需要は弱く、地価は依然下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地総額で 3 0 0 ~ 4 0 0 万円と考えられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 農家住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、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 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 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 5,000 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。 | | | 内 街路 標準 交通 補 正 行政 其他 | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | 郊外の既成住宅地域にあり、農家住宅が多くみられ、住宅需要は弱い。 | | | | |
| 変動率 年間 -0.6 % 半年間 % | | | | | 個別的要因に変動はない | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 嘉麻5C - 702 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 西7.2 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| b | 嘉麻5C - 801 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東5 m市道 南西5 m 北東5.5 m 三方路 | | 準都計 (80,200) | | |
| c | 嘉麻5K - 1005 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東3 m道路 | | (都) (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 | () 2,931 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 3,664 | 100 [75.1] | 4,879 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 4,880 | |
| b | () 5,206 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [99.9] | 5,211 | 100 [103.9] | 5,015 | 環境 0.0 画地 0.0 | 5,020 | |
| c | () 4,253 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [87.3] | 4,872 | 100 [98.3] | 4,956 | 行政 0.0 その他 0.0 | 4,960 | |
| 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 0.00 | 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 -20.0 | 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 -3.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +3.0 | 画地 -0.1 | 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 -9.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +1.0 | 画地 -12.7 | 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： 4,970 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 %/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 | 農家住宅を主とした住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。 | | | | | | | |

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 | 有限会社アセツツ鑑定 |
| 嘉麻(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,210,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 12,600 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|-------------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 21 日 | (6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 29 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 | 嘉麻市漆生字山門 5 9 8 番 1 8 | | | 地積 (m ²) | 255 | 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) (その他) |
| | 正方形 1 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域 | 東 6 m 市道 | 水道 | 下鴨生 4.7 km | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 150 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 16 m、奥行 約 16 m、規模 | | | 250 m ² 程度、形状 ほぼ正方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 6 m 市道 | 交通施設 | J R 後藤寺線下鴨生駅 南西方 4.7 km 法令 (都) (70,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、住宅需要の回復傾向が見られることから、下落傾向から横ばいへと転じた。 | | | | | |
| (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 | 12,600 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の急速な進行等の住宅需要の下押し要因が強いものの、低金利等の金融環境や住宅減税施策等が続く中、特に旧分譲地や市域北部において住宅需要の回復傾向が見られる。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。 | | | | | | |
| (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住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、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) | 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他 |
| | 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 | 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) | 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他 |
| | 嘉麻(県) - 5 | | 100 | 100 | [100.0] | 12,600 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 16,500 円 / m ² | [100.6] 100 | 100 [101.0] | 100 [130.7] | 100 | | 0.0 +8.0 +21.0 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 12,600 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 % | | | 価格形成要因 | (一般的) 要因 (地域) 要因 (個別的) 要因 | 顕著な人口減少が続く中、全般的に住宅需要は低迷しているが、良好な住宅取得環境を背景に、住宅需要の回復も見られる。 市中心部等からの利便性にやや劣る小規模住宅団地であるが、住環境は比較的優れることから、地価は横ばいとなった。 個別的要因の変動はない。 | |

| (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 | 嘉麻5C - 803 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北東6m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | | |
| b | 嘉麻5C - 807 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 長方形 | 西2.9m道路 | | (都) (70,200) | | | | | |
| c | 桂川5C - 1405 | 嘉穂郡桂川町 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西6m町道 | | (都) (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 | () 12,407 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,407 | $\frac{100}{[98.0]}$ | 12,660 | 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 | 12,700 | | | | |
| b | () 7,209 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 7,588 | $\frac{100}{[64.8]}$ | 11,710 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 11,700 | | | | |
| c | () 16,608 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 16,658 | $\frac{100}{[124.3]}$ | 13,401 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 13,400 | | | | |
| d | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 | | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 | | | | | |
| 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 -3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -33.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 街路 -7.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -33.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +13.0 | 環境 +10.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +13.0 | 環境 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +13.0 | 環境 +10.0 |
| 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： 12,600 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 | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | |
| (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 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | | する | しない | 開発法を適用する場合の理由 | | |
| 収入の現価の総和 (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 5 年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 九州不動産コンサルタント |
| 嘉麻(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 田口 浩二 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 2,760,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 12,700 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円 / m ² 1.1 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 27 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 | 嘉麻市大隈町字森下 1 0 0 5 番 1 | | | | 地積 (m ²) | 217 () | 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) | |
| | 長方形 1 : 2.5 | 住宅 B 2 | 一般住宅、寺院等が見られる古くからの住宅地域 | 北西 5.5 m 市道 | 水道 | 桂川 9.4 km | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 50 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 23 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 5 . 5 m 市道 | 交通施設 | 桂川駅 南東方 9.4 km | 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 | 12,700 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 | 同一需給圏は、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する戸建住宅の取得者層である。寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアであり、新しい戸建住宅は殆ど見られない。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ~ 3 0 0 万円と考えられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、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 | 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 その他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準地討 | 指定基準地番号 | 嘉麻(県) - 2 | 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 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 9,750 円 / m ² | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 12,500 | 0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他 0.0 -1.0 -21.0 0.0 0.0 |
| (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 12,700 円 / m ² | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | 嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。 | | |
| | - 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 | 個別的要因 | 寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアである。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。 |
| 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 | 嘉麻5C - 802 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 不整形 | 北西10 m市道 南東3.2 m 二方路 | | 準都計 (80,200) | | |
| b | 嘉麻5C - 603 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北東7.3 m市道 北西7 m 角地 | | 準都計 (80,200) | | |
| c | 嘉麻5C - 602 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西7 m市道 北5 m 南東3 m 三方路 | | (都) (80,200) | | |
| d | 嘉麻5C - 806 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東2 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 | () 11,493 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [83.2] | 13,814 | 100 [109.2] | 12,650 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 12,700 | |
| b | () 14,601 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 14,176 | 100 [110.3] | 12,852 | 環境 0.0 | 12,900 | |
| c | () 17,993 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [/] | 100 [105.0] | 17,188 | 100 [129.7] | 13,252 | 画地 0.0 | 13,300 | |
| d | () 9,642 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 10,368 | 100 [83.5] | 12,417 | 行政 0.0 その他 0.0 | 12,400 | |
| 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 +2.0 | 環境 +5.0 | 画地 -16.8 | 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 +4.0 | 環境 +5.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +20.0 | 画地 +5.0 | 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 -9.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 -15.0 | 画地 -7.0 | 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： 12,700 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 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。 | | | | | | |

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 | 九州不動産コンサルタント |
| 嘉麻(県) - 9 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 田口 浩二 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,690,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,900 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-----------------|----------|-----------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 12 日 | (6) [令和 5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 6 月 27 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 | 嘉麻市西郷字ヒヤケ 8 5 4 番 9 外 | | | 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 W 2 | 農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域 | 南東 5 m 市道 | 水道 | 桂川 6.8 km | (その他) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 130 m | | 標準的使用 | 農家住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 22 m、 | | 規模 | 330 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 5 m 市道 | 交通 桂川駅 南東方 6.8 km | 法令 準都計 (70,200) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。 | | | | | | | | |
| (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 | ない | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 7,900 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、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する農家住宅の取得者層である。交通利便性がやや劣るエリアで、周辺は農家住宅、戸建住宅が見られる。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で 200 ~ 300 万円と考えられる。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 農家住宅、戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、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/㎡) | 内訳 | 標準 街路 0.0 | 地 街路 0.0 |
| | 公示価格 | | [] | 100 | 100 | [] | | 標準 交通 0.0 | 地 交通 -4.0 | |
| | 円/㎡ | | 100 | [] | [] | 100 | | 標準 環境 0.0 | 地 環境 +30.0 | |
| | | | | | | | | 補正 画地 0.0 | 地 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | 正 行政 0.0 | 地 その他 0.0 | |
| | | | | | | | | その他 0.0 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 嘉麻(県) - 2 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準 交通 0.0 | 地 交通 -4.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 9,750 円/㎡ | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 7,810 | 標準 環境 0.0 | 地 環境 +30.0 | |
| | | | 100 | [100.0] | [124.8] | 100 | | 補正 画地 0.0 | 地 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | 正 行政 0.0 | 地 その他 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 7,900 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/㎡ | 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 一般的要因 | | 嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。 | | | |
| | 地域要因 | | 変動状況 | | 地域要因 | | 郊外の既成住宅地域にあり、農家住宅、戸建住宅が見られる。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。 | | | |
| | 個別的要因 | | 変動状況 | | 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 | 嘉麻5C - 801 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東5m市道 南西5m 北東5.5m 三方路 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| b | 嘉麻5K - 305 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 長方形 | 西4.7m市道 | | (都) (70,200) | | | | |
| c | 嘉麻5C - 806 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東2m道路 | | (都) (70,200) | | | | |
| d | 嘉麻5C - 807 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 長方形 | 西2.9m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 | () 5,206 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[99.9]}$ | 5,211 | $\frac{100}{[68.6]}$ | 7,596 | 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 | 7,600 | | | |
| b | () 6,810 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 6,851 | $\frac{100}{[86.7]}$ | 7,902 | 0.0 0.0 0.0 | 7,900 | | | |
| c | () 9,642 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$ | 10,368 | $\frac{100}{[129.0]}$ | 8,037 | 0.0 | 8,040 | | | |
| d | () 7,209 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 7,588 | $\frac{100}{[95.7]}$ | 7,929 | 0.0 | 7,930 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{[100.0]}{100}$ | | | | |
| 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 -2.0 | 環境 -30.0 | 画地 -0.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -15.0 | 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 -9.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +35.0 | 画地 -7.0 | 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 -5.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 +5.0 | 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 |
| 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： 7,900 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 農家住宅、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。 | | | | | | |

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 | 有限会社アセッツ鑑定 |
| 嘉麻(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川村 勇人 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 18,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 15,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 21 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 29 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種類 | 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 | 嘉麻市上臼井字船田 3 0 1 番 3 | | | | 地積 (m ²) | 1,200 | 法令上の規制等 |
| (1) 基準地 | 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 2 : 1 | 店舗 S 1 | 店舗、診療所、住宅、農地等が混在する幹線沿いの商業地域 | 南11 m 市道 | 水道 | 桂川6.2 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 60 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 48 m、奥行 約 25 m、 | | | 規模 1,200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 1 1 m市道 | 交通施設 | J R 筑豊本線桂川駅 南東方 6.2 km | 法令 準都計 (70,200) 規制 |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 当該地域は、幹線市道沿いに店舗、診療所、住宅等が混在する商業地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準は、事業用地需要の回復傾向が見られることから横ばいで推移している。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 形状 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 15,000 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、嘉麻市、隣接市町等の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する地場事業者や郊外幹線沿いに事業展開する中小商業事業者等が主体である。地域経済の低迷、顕著な人口減少、隣接市町の大型商業施設等の影響もあって、事業用地需要は全般的に低迷した状態が続いているが、一部エリアにおいて回復傾向が見られる。取引される価格帯は規模によりまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的での取引が支配的であり、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、信頼性が高い取引事例から試算され、市場実態を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公称価示準格と格しをた | 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 | |
| | 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 交通 化 環境 補 画地 正 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 15,000 円 / m ² | | 価 変 動 形 状 成 要 因 の | (一 般 的) | 地域経済の低迷、顕著な人口減少、隣接市町の商業施設等の影響から店舗・事業用地需要は全般的に低水準で推移している。 | | | |
| | - 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) | 集客力を有する商業施設も見られる。市域では比較的用地需要が高いエリアで、需要回復傾向から地価は横ばいとなった。 | | | |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | | | (個 別 的) | 個別的要因の変動はない。 | | | |

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 | 嘉麻 5 K - 304 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 東13.6 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| b | 嘉麻 5 C - 603 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北東7.3 m市道 北西7 m 角地 | | 準都計 (80,200) | | |
| c | 飯塚 5 C - 906 | 飯塚市 | | 更地 | () | 長方形 | 西12 m市道 | | (都) 1 住居 (60,200) 土砂災害特別区域 | | |
| 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 | () 13,225 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 13,634 | 100 [93.8] | 14,535 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 14,500 | |
| b | () 14,601 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 14,176 | 100 [94.1] | 15,065 | 環境 0.0 画地 0.0 | 15,100 | |
| c | () 15,135 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 15,241 | 100 [95.4] | 15,976 | 行政 0.0 その他 0.0 | 16,000 | |
| 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 0.00 | 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 -8.0 | 画地 -3.0 | 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 -4.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -3.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.07 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +9.0 | 環境 +25.0 | 画地 0.0 | 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： 15,000 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 | | | | 適切な造成事例を入手できなかったため | | | | | | |
| (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 | | 基準地が存する地域は、自用の店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であり、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | | | する | しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
| 収入の現価の総和 (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 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)孝栄設計コンサルタント. Row 1: 嘉麻(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 健祐.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 3 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 嘉麻市大隈町字入地 1 0 5 0 番 1. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 70m, 南 50m, 北 50m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗兼住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 0.0. (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/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の商業地域の範囲と思量される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は旧来からの近隣型の商業地域であり、自用の店舗がほとんどであるため店舗利用を目的とする賃貸市場を見出すことができないため、収益還元法の適用を断念した. (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 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/㎡), 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他). (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 15,800 円/㎡, 代表標準地標準地番号, 公示価格 (円/㎡), 変動率 (年間 -0.6%, 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 | 嘉麻5C - 601 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南6 m道路 | | (都) (70,200) | | | | |
| b | 嘉麻5C - 602 | 嘉麻市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西7 m市道 北5 m 南東3 m 三方路 | | (都) (80,200) | | | | |
| c | 嘉麻5C - 603 | 嘉麻市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北東7.3 m市道 北西7 m 角地 | | (都) (80,200) | | | | |
| d | 嘉麻5C - 802 | 嘉麻市 | | 更地 | () | 不整形 | 北西10 m市道 南東3.2 m 二方路 | | 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 | () 13,850 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,919 | $\frac{100}{[95.3]}$ | 14,605 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 14,600 | | | |
| b | () 17,993 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 17,188 | $\frac{100}{[106.0]}$ | 16,215 | 画地 0.0 行政 0.0 | 16,200 | | | |
| c | () 14,601 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 14,176 | $\frac{100}{[93.1]}$ | 15,227 | その他 0.0 | 15,200 | | | |
| d | () 11,493 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[83.2]}$ | 13,814 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 14,390 | その他 0.0 | 14,400 | | | |
| 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 +0.05 | 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 -10.0 | 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 +0.05 | 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 +5.0 | 画地 +5.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 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 +1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 画地 -16.8 | 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： 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 | | | % / 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 自己使用の店舗等が中心の近隣商業地域で賃貸市場の成立が厳しい状況にある。経済合理性の観点から店舗等の賃貸不動産の経営を想定することは困難であるため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