

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

鑑定評価額	4,820,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 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 18日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	鞍手郡鞍手町大字中山字唐ヶ崎 3 5 1 8 番 2 5				地積 (㎡)	274	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西5 m 町道	水道、下水	鞍手2.8 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 90 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 14 m、規模			270 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 鞍手駅 西方2.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復しており、鞍手町内において選好性に優る住宅地域であり地価は強含みで推移している。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	17,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は鞍手町内の住宅地域を中心に隣接市町の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、当地域に地縁の選好性を有する当町及び隣接市町に勤める給与所得者等であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。閑静な住宅地域で、選好性に優ることから地価は強含みで推移している。戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模(270㎡)で470~480万円が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 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	鞍手(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	13,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	17,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	13,600 円/㎡		100	[100.0]	[78.3]	100		-2.0 -1.0 -15.0 -5.0 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 17,500 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	景気は緩やかに回復している。鞍手町内の利便性、選好性に優る住宅地の地価は強含みで推移している。		
	- 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		要因		(地域要因)	剣北小学校に近接する閑静な既成住宅地域である。鞍手町内において選好性に優る住宅地域であり地価は強含みで推移している。		
	代表標準地 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	-	の					
	公示価格	円/㎡	の					
	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	鞍手5C - 554	鞍手郡鞍手町		建付地	()	正方形	北西6.5 m町道 南西5 m 角地		(都)1低専 (60,80)				
b	鞍手5C - 556	鞍手郡鞍手町		建付地	()	正方形	北東4.3 m町道		(都)近商 (90,200)				
c	鞍手5C - 555	鞍手郡鞍手町		建付地	()	長方形	北東6 m町道		(都)1住居 (60,200)				
d	鞍手5C - 451	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南東6 m町道		(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	() 9,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	18,190	$\frac{100}{[104.0]}$	17,490	街路 交通・ 0.0	17,500			
b	() 19,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,945	$\frac{100}{[117.2]}$	17,018	接近 環境 0.0				
c	() 9,491	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,882	$\frac{100}{[89.8]}$	17,686	画地 行政 0.0	17,700			
d	() 20,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,110	$\frac{100}{[110.0]}$	18,282	その他 0.0	18,300			
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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 -28.6	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 +1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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 +1.0	環境 -12.0	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 +0.04	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 +10.0	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： 17,600 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		自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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	ひかり不動産鑑定
鞍手(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	2,210,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,000 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 10 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 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡鞍手町大字新北字田崎1079番2外				地積 (m ²)	184	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅を中心に農家住宅や併用住宅も散見される住宅地域	西4.5 m 町道	水道	筑前植木4.6 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 40 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 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5 m町道	交通施設	筑前植木駅西方4.6 km 法令 (都) (60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 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、鞍手町及び周辺市町における既成住宅地域一円である。需要者の中心は鞍手町内に地縁的選好性を有する者、及び周辺市町や都心部へ通勤する個人である。近年、鞍手町内は中心部への商業施設の出店や町役場の移転、周辺市町の市況回復を背景に住宅地需要は安定基調に転じている。但し、外部からの転入者需要は未だ弱く、売り急ぎや相続等を契機とした事情を含むことも多いので市場の中心価格帯は把握しづらい状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の売買に基づいて実証的かつ客観的な価格が求められており十分な説得力を有する。一方、当該地域は自己利用を前提とした戸建住宅や農家住宅が建ち並び、収益獲得目的のアパート等の想定は非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して、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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	鞍手(県) - 4	[]	100	100	[]	12,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	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		価格変動状況要因の	変動	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格 12,000 円 / m ²							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格		円 / m ²		
変動率		年間	0.0 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	鞍手 5 K - 803	鞍手郡鞍手町				建付地	()	ほぼ整形	南東5 m町道		(都) (60,200)
b	宮若 5 C - 363	宮若市				建付地	()	長方形	北西4 m市道 東2 m 角地		準都計 (80,200)
c	宮若 5 C - 364	宮若市				建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道 西8 m 角地		(都) (70,200)
d	宮若 5 K - 806	宮若市				更地	()	袋地等	北東4.3 m市道		(都) (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	() 9,926	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,926	100 [84.1]	11,803	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	11,800
b	() 12,100	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	12,437	100 [96.0]	12,955	環境 画地	0.0 0.0	13,000
c	() 15,297	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,997	100 [126.0]	11,902	行政	0.0	11,900
d	() 14,305	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	14,998	100 [116.4]	12,885	その他	0.0	12,900
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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	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 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -3.0	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： 12,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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	地域内は自己利用を前提とした戸建住宅が中心であり、居住の快適性や類似不動産との比較により価格が形成される。よって、収益性に着目した収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
鞍手(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	5,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,900 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 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡鞍手町弥生 3 丁目 6 2 番			地積 (m ²)	275	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80) (その他)	
	正方形 1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北西 5 m 町道	水道、ガス、下水	鞍手 2.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 60 m、北 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			260 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 町道	交通施設	鞍手駅北西方 2.4 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	地域内は区画整然とした住宅団地として概ね熟成した状況にある。近年では比較的高値の取引等も散見され、需要は安定して推移しており、当分の間、地価はごく緩やかに上昇を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	19,900 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、鞍手町及び周辺市町における既成住宅地域一円である。需要者は周辺市町や都心部へ通勤する個人又は地縁の嗜好性を有する個人が中心である。近年、鞍手町内は中心部への商業施設の出店や町役場の移転、周辺市町の市況回復を背景に住宅地需要は安定基調に転じている。中心となる価格帯は土地 2 8 0 m ² で約 5 0 0 ~ 6 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の売買に基づき地域内の不動産市況を客観的に表しており十分な説得力を有する。一方、当該地域が自己利用を前提とした戸建住宅団地内にあり収益獲得目的のアパート等の想定は非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	鞍手(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 他 行政 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	13,600 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	19,800	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 -30.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	13,600 円 / m ²		100	[100.0]	[68.6]	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 19,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的要因)	町内は引き続き人口減少傾向が続くが、新規出店や町役場の移転等の動向が見られ、住宅地の地価は横ばい又は緩やかな上昇基調である。		
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				(地域要因)	区画整然とした住宅団地内に存するため、需要は概ね安定して推移しており地価はわずかに上昇傾向にある。		
					(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	鞍手5C - 556	鞍手郡鞍手町		建付地	()	正方形	北東4.3 m町道		(都)近商 (90,200)				
b	鞍手5K - 507	鞍手郡鞍手町		更地	()	台形	南西17 m県道 北6.5 m 角地		(都)1住居 (70,200)				
c	鞍手5C - 458	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	東5.8 m町道		(都)1住居 (60,200)				
d	鞍手5C - 451	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南東6 m町道		(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	() 19,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,945	$\frac{100}{[102.0]}$	19,554	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,600			
b	() 21,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,133	$\frac{100}{[109.2]}$	19,353	画地 0.0 行政 0.0	19,400			
c	() 20,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,910	$\frac{100}{[102.0]}$	20,500	その他 0.0	20,500			
d	() 20,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,110	$\frac{100}{[98.0]}$	20,520	その他 0.0	20,500			
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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	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 -1.0	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： 19,900 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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		地域内は区画整然とした旧来からの住宅団地内に位置し収益物件等はほとんど認められない。また、価格形成過程においても居住の快適性や類似不動産との比較が重視されるため、不動産から生み出される収益性に着目した収益還元法は非適用とした。					

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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
鞍手(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	4,150,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,600 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 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田 1 2 0 4 番 1 外				地積 (m ²)	305	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅に小規模店舗も見られる既存住宅地域	南西4.5 m 町道	水道、下水	筑前垣生3.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 30 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	4.5 m 町道	交通施設	筑前垣生駅南西方3.1 km	法令 (都) (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 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、鞍手町及び周辺市町における既存住宅地域一円である。需要者は地縁的選好性を有する個人又は農業従事者や周辺市町に通勤する個人が中心である。近年、鞍手町内は中心部への商業施設の出店や町役場の移転、周辺市町の市況回復を背景に住宅地需要は安定基調に転じている。ただし、中心となる価格帯は規模等により把握するのは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の売買に基づいて実証的かつ客観的な価格が求められており十分な説得力を有する。一方、当該地域は自己利用を前提とした戸建住宅や農家住宅等が中心であり、収益獲得目的のアパート等の想定は非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。以上より、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格をもって、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 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	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 13,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 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	%	町内は引き続き人口減少傾向が続くが、新規出店や町役場の移転等の動向が見られ、住宅地の地価は横ばい又は緩やかな上昇基調である。 既存建物の建替えが見られる程度であり地域内に大きな変動要因はなく住宅地需要は安定して推移している。 個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	鞍手5C - 552	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西4 m町道 北東3.5 m 二方路		(都) 2低専 (70,100)		
b	鞍手5C - 456	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	西11 m町道		(都) 近商 (90,200)		
c	鞍手5C - 555	鞍手郡鞍手町		建付地	()	長方形	北東6 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	遠賀5C - 963	遠賀郡遠賀町		更地	()	不整形	南西3 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,082	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [86.4]	11,716	100 [90.9]	12,889	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,900	
b	() 13,604	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,658	100 [106.1]	12,873	画地 0.0 行政 0.0	12,900	
c	() 9,491	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [60.0]	100 [100.0]	15,882	100 [114.4]	13,883	その他 0.0	13,900	
d	() 11,015	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [76.5]	14,399	100 [97.9]	14,708	その他 0.0	14,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -13.6	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 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -23.5	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： 13,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は自己利用を前提とした住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域内に賃貸物件はほとんど認められず、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
鞍手(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 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 18日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	鞍手郡鞍手町大字中山字榑崎2334番22外				地積 (㎡)	527	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防		
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 S2	低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域	北6.5m 町道、北東側道	水道、下水	鞍手1.9 km	(その他) (100,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 110m、南 0m、北 50m			標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模			500㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5m町道	交通 鞍手駅 南西方1.9 km	法令 (都) 近商 (90,200) 準防	規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域であり今後とも同様に推移していくものと予測する。鞍手町役場新庁舎建設等生活利便施設の集積が高まり地価は強含みで推移している。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		21,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は鞍手町内の商業地域を中心に隣接市町の商業地域も含まれる。需要者は同一需給圏内に地縁の選好性を有する個人事業主や地元中小企業等、自己使用目的の需要者が中心であり、貸店舗等を建築して収益獲得を目的とした投資家等は極めて少ない。くらで病院の移転開業や鞍手町役場新庁舎の建設等の生活利便施設の集積は地価にプラスの影響を与えている。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、土地値は7万円/坪強と推測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域に所在するが、店舗等は自用の建物が中心で賃貸市場が形成されているとは言い難いため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 其他
価と格しをた	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 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 21,300 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	景気は緩やかに回復している。鞍手町は生活利便施設の集積が高まっている。	
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡					個別的要因
	変動率	年間 +0.5 %	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	鞍手5K - 507	鞍手郡鞍手町		更地	()	台形	南西17 m県道 北6.5 m 角地		(都)1住居 (70,200)				
b	鞍手5C - 553	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西9.2 m町道 北西5 m 北東5 m 三方路		(都)1住居 (70,200)				
c	直方05C - 11298	直方市		更地	()	長方形	南東9.5 m市道 北東4.2 m 角地		(都)準工 (70,200)				
d	直方05C - 10415	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m市道		(都)準工 (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	() 21,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,133	$\frac{100}{[101.5]}$	20,821	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,200			
b	() 11,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.8]}$	15,513	$\frac{100}{[73.5]}$	21,106	画地 +2.0	21,500			
c	() 31,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,469	$\frac{100}{[148.9]}$	21,134	行政 0.0	21,600			
d	() 31,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,727	$\frac{100}{[167.5]}$	20,733	その他 0.0	21,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 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 +0.12	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 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -1.0	環境 -25.0	画地 -27.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
d	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 +10.0	環境 +22.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
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： 21,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 低層店舗、店舗併用住宅等が混在する既成商業地域であるが、店舗等は自用の建物が中心で賃貸市場が形成されているとは言い難いため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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	ひかり不動産鑑定
鞍手(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	135,000,000 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 10 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 25 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	鞍手郡鞍手町大字木月字石堀場 2 0 3 7 番 9 外				地積 (m ²)	10,684	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工業 (60,200)	
	不整形 2 : 1	工場	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	東 10.9 m 県道、三方路	水道	筑前垣生 3.5 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 300 m、南 450 m、北 70 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 100 m、規模 10,000 m ² 程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10.9 m 県道	交通施設	筑前垣生駅南西方 3.5 km 法令 (都) 工業 (60,200) 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	三方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、鞍手町を中心としてその周辺市町に存する工業地域一円である。需要者は中規模の工場や倉庫業等を営む法人が中心である。圏内は I C への接近性に優れた物流施設用地の需要が力強く推移しており、最寄り I C までの距離にやや難がある工業団地であっても福岡県北部の工業地の市場が活況であることを背景に地価は上昇基調で推移している。中心価格帯は規模等により把握するのは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己利用を前提とした倉庫や中規模工場が建ち並ぶ地域であるため収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は現実の取引より生じた事例に適正な補修正を施して求めた価格であるため、当該地域の不動産市況を実証的かつ客観的に表している。以上より、本件評価においては、隣接する中間市の公示地価を規準とした価格及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 中間 9 - 1					12,600	地 街路 -2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,400 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	県内全体として、高速 I C や輸送施設等への接近性が優る大型物流施設用地への工業地需要が一段と高まっている。		
	- 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)	既存建物の建替えが見られる程度で特段の変動要因はないが、周辺市町の工業地需要の高まりの影響により地価は大きく上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +10.5 %	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	鞍手 5 K - 508	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西10.5 m町道 北東4 m 二方路		(都) (60,200)	
b	宮若 5 C - 1352	宮若市		更地	()	ほぼ整形	南東23 m市道 南西5.5 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)	
c	遠賀 5 C - 964	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	西8 m町道 南4 m 角地		(都) (60,200)	
d	遠賀 5 K - 907	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	南4 m町道		(都) 1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,056	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,435	100 [109.1]	12,314	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,600
b	() 16,109	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [/]	100 [104.0]	16,248	100 [131.1]	12,394	画地 +2.0 行政 0.0	12,600
c	() 19,883	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	20,498	100 [148.2]	13,831	その他 0.0	14,100
d	() 7,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,626	100 [62.4]	12,221	その他 0.0	12,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 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 +0.29	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 +5.0		
			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 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0		
			画地 +4.0	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 +8.0	環境 +40.0		
			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 -15.0	交通・接近 +8.0	環境 -32.0		
			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： 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				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		地域内は自己利用を前提とした中規模工場や倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、適切な賃貸事例の収集は困難であるため収益還元法は非適用とした。					

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