

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 桂川(県) - 1, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,370,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 19,500 円 / m<sup>2</sup>

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, [平成31年1月] 円 / m<sup>2</sup>, 1.1 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, market characteristics, and comparison with standard land prices.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	桂川1C - 301	嘉穂郡桂川町		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m町道		(都) (70,200)		
b	桂川1C - 903	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.1 m町道 東4 m 角地		(都) 2低専 (70,100) 高さ制限10 m		
c	嘉麻1CD H - 609	嘉麻市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		(都) (70,200)		
d	嘉麻1CD H - 610	嘉麻市		更地	( )	台形	南5.5 m市道 南東3 m 準角地		(都) (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 16,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,933	100 [ 86.6 ]	19,553	街路 交通・ 0.0	20,300	
b	( ) 16,909	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	16,384	100 [ 90.2 ]	18,164	接近 環境 0.0	18,900	
c	( ) 15,377	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,377	100 [ 85.3 ]	18,027	画地 行政 +4.0 0.0	18,700	
d	( ) 19,062	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	19,062	100 [ 93.1 ]	20,475	その他 0.0	21,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -18.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	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： 19,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 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	当該地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、自己使用を前提とした持家主体の地域である。貸家の供給はほとんど見られないことから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大東鑑定株式会社. Row 1: 桂川(県) - 2, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 松崎 能久 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,400 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 24日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	桂川1C - 501	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	南西6m町道 北東8m 二方路		(都) 1低専 (50,60)		
b	桂川1C - 902	嘉穂郡桂川町		更地	( )	ほぼ整形	北西5.6m町道		(都) (70,200)		
c	嘉麻1C - 802	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	南8m市道 東5m 角地		(都) (80,200)		
d	嘉麻1CD H - 608	嘉麻市		建付地	( )	台形	東3.5m市道		準都計 (70,200)		
e	嘉麻1CD H - 615	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北2.5m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 11,512	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	10,899	$\frac{100}{[ 73.7]}$	14,788	街路 交通・ 0.0	14,800	
b	( ) 12,658	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,595	$\frac{100}{[ 87.6]}$	14,378	接近 環境 0.0	14,400	
c	( ) 10,772	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ 85.0]}$	$\frac{100}{[ 99.9]}$	12,622	$\frac{100}{[ 88.4]}$	14,278	画地 行政 0.0	14,300	
d	( ) 11,499	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,338	$\frac{100}{[ 78.3]}$	14,480	その他 0.0	14,500	
e	( ) 14,999	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,999	$\frac{100}{[105.5]}$	14,217	[100.0] 100	14,200	
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 -0.06	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 -27.0	画地 +5.1	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 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.16	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 -20.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,400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 戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
桂川(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24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	嘉穂郡桂川町大字土師字笹尾28番390				地積(㎡)	343	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北西4.6m町道	水道	桂川4.5km		
						(都) 1低専(40,60) (その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 140m、南 60m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 22m、規模 350㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街 基準方位北 5m 町道	交通 桂川駅 南東方4.5km	法令 (都) 1低専(40,60)		
	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る。住環境に優れているものの、地域全般の停滞感から、今後も引き続き弱含みで推移す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	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、桂川町内及び周辺市町の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域。需要者の中心は、飯塚市等へ通勤するサラリーマン等である。人口減少を背景に戸建住宅に対する需要は弱含みである。市場の中心価格帯は土地3000~5000万円程度、新築戸建て1500~2000万円程度が中心的価格帯となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、比較的信頼性のある取引事例を収集し得た。アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、単価と総額の関連に留意し、指定基準地価格との検討を踏まえ、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	標準地番号		100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	[ ]	[ ]	100			
	円/㎡	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 補正 行政 画地 環境 其他	
	嘉麻(県) - 5		100	100	[100.0]	14,700	域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		+1.0	
	16,900 円/㎡	100	[101.0]	[113.5]	100		+3.0	
							+7.0	
							+2.0	
							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 14,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕 人口減少、高齢化の進行、地域の衰退を受け、土地取引は引き続き低調に推移しているものの、一部に下げ止まり傾向もみられる。				
	- 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			〔地域要因〕 特段の変化はないものの、地域全般の停滞感を反映し、引き続き地価はやや弱含みである。				
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 -0.7%	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	桂川1C - 306	嘉穂郡桂川町				建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.8 m町道 北東5.8 m 角地		(都) 1低専 (50,60)			
b	桂川1C - 301	嘉穂郡桂川町				更地	( )	ほぼ長方形	西4 m町道		(都) (70,200)			
c	嘉麻1CD H - 607	嘉麻市				建付地	( )	台形	東14 m市道		(都) (70,200)			
d	嘉麻1C - 604	嘉麻市				更地	( )	長方形	北6 m市道		(都) (70,200)			
e	嘉麻1CD H - 612	嘉麻市				建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道		(都) (70,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 13,797	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	13,395	100 [ 90.9]	14,736	街路 交通・ 接近	0.0	14,700			
b	( ) 16,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,933	100 [117.3]	14,436	環境 画地	0.0	14,400			
c	( ) 15,340	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,233	100 [102.7]	14,833	行政	0.0	14,800			
d	( ) 17,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,896	100 [120.8]	14,815	その他	0.0	14,800			
e	( ) 14,360	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,360	100 [ 99.8]	14,389	[100.0] 100	0.0	14,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+15.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+15.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,700 円/㎡〕						



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 ( 令和 元年地価調査 )

令和 元年 8 月 5 日提出  
桂川(県) - 4 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大東鑑定株式会社. Row 1: 桂川(県) - 4, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 松崎 能久 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,900 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 24日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (嘉穂郡桂川町), area (202 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	桂川31K - 505	嘉徳郡桂川町		更地	( )	ほぼ台形	南西4.3m町道 東4m 角地		(都) (80,200)		
b	桂川1C - 302	嘉徳郡桂川町		更地	( )	ほぼ長方形	西6m町道		(都) (70,200)		
c	嘉麻1CD H - 606	嘉麻市		更地	( )	長方形	北西4.6m市道		準都計 (70,200)		
d	嘉麻1CD H - 610	嘉麻市		更地	( )	台形	南5.5m市道 南東3m 準角地		(都) (80,200)		
e	嘉麻31K - 311	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	東6m市道 南4.9m 西4.9m 三方路		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 11,558	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 71.4 ]}$	16,107	$\frac{100}{[104.5]}$	15,413	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,900	
b	( ) 13,892	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	17,365	$\frac{100}{[115.0]}$	15,100	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	15,600	
c	( ) 12,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,083	$\frac{100}{[ 78.4 ]}$	15,412	その他 0.0	15,900	
d	( ) 19,062	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,062	$\frac{100}{[123.7]}$	15,410	その他 0.0	15,900	
e	( ) 14,955	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,291	$\frac{100}{[103.0]}$	15,817	[103.0] 100	16,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -28.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,900 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						
	戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
桂川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

鑑定評価額	6,080,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字豆田字深町 1 3 1 番 6				地積 (m <sup>2</sup> )	249	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	(都) (70,200)	
	1:2	店舗兼住宅 S 2	駅前の小売店舗、住宅が混在する商業地域	南 7 m 県道、東側道	水道	桂川近接	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 10 m、北 20 m			標準の使用	店舗兼共同住宅地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 23 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
(2) 近隣地域	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7 m 県道	交通施設	桂川駅北方 15 m 法令 (都) (70,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	現在のところ繁華性は劣り閉店等がみられる。しかしながら今後は駅南域での区画整理事業地内の分譲住宅販売の好調が見込まれるなど博多方面へ連続する桂川駅背後の人口増による需要が期待される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	17,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は桂川町、嘉麻市の既存の商住混在地域である。需要者は地縁の選好性を有する個人事業者が中心である。現状では桂川駅に近接するものの後継者不足並びに地域経済の停滞等から新規出店する事業者はほとんどない。商業地の地価は下落を続けているが、当該地域においては桂川駅周辺整備基本計画に係る道路新設等による利便性の向上を見込んで下落幅は縮小している。中心価格帯は、規模により異なるが土地のみで 1 0 0 0 万円以下であろう。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上の試算により上記 2 試算価格を得た。比準価格は類似地域に存する取引事例から求めたもので不動産市場の実態を反映したものである。一方、収益価格は、その算出過程で想定要素を含んでいることから相対的に信頼性が劣り、また資料には保守性があること等から低位に求められた。したがって、本件では市場性・実証性を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 24,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	変動要因	飯塚市等へ顧客流出が進み町内で新規出店する個人事業者はほとんどなく、既存商業地の価格は依然として弱含みで推移している。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	- 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 <sup>2</sup>							変動要因
変動率		年間 -0.4 %	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	嘉麻1CDH - 607	嘉麻市		建付地	( )	台形	東14 m市道		(都) (70,200)	
b	嘉麻1C - 504	嘉麻市		底地	( )	不整形	北東27 m市道 南西3.7 m 二方路		(都) (80,200)	
c	飯塚01C - 1410	飯塚市		更地	( )	不整形	北18.2 m県道 東28.3 m 角地		(都) (60,200)	
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	( ) 15,340	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,233	100 [ 64.4 ]	23,654	街路 0.0 交通・接近 0.0	24,800
b	( ) 13,628 14,345	100 [100.0]	[ 98.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	14,537	100 [ 68.4 ]	21,253	環境 0.0	22,300
c	( ) 28,644	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [101.9]	27,885	100 [117.2]	23,793	画地 +5.0 行政 0.0	25,000
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[105.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -22.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0			
b	正常	% / 月 -0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -18.0	環境 -10.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0			
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -7.0	環境 +20.0		
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 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	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	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,900 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)
	3,732,034	776,400	2,955,634	2,770,320	185,314	( 0.9750 ) 180,681	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	4,301,929 円 ( 17,300 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	200%	200%	249㎡	11.0 m × 23.0 m	前面道路：県道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階3LDK2戸の住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,240	186,000	2.0	372,000
							1.0	186,000
~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	940	141,000	1.0	141,000
							1.0	141,000
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		327,000		513,000 327,000
年額支払賃料						327,000円 × 12ヶ月 = 3,924,000円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円		
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						3,924,000円 × 7.0% 円 × % = 274,680円		
以上計 + a+ - -						3,649,320円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						513,000円 × 93.0% × 1.00% = 4,771円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 327,000円 × 93.0% × 0.2563 = 77,943円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円		
総収益 + + +						3,732,034円 (14,988円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	桂川(賃)1 C - 301	970 (950)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	947	対象基準階の 月額実質賃料 960円/㎡
b	桂川(賃)1 C - 303	961 (961)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	961	月額支払賃料 (940円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	204,000 円	40,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	196,200 円	3,924,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 9,000 円	査定額	
	建物 285,600 円	40,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	40,800 円	40,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,800 円	40,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	776,400 円 (	3,118 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	40,800,000 円	設計監理料率 132,000 円 / m <sup>2</sup> × 300.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
			設備部分 0.0915 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,770,320 円 ( 11,126 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,732,034 円
総費用			776,400 円
純収益 -			2,955,634 円
建物等に帰属する純収益			2,770,320 円
土地に帰属する純収益 -			185,314 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			180,681 円 ( 726 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	4,301,929 円 (		17,300 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
桂川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

鑑定評価額	54,300,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字吉隈字石川430番33				地積 (㎡)	10,052	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)	
	2:1	工場	中規模工場が多い工業地域	南西11.5 m 町道、背面道	水道	桂川2.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 900 m		標準的使用	中規模工場用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 135 m、奥行 約 70 m、		規模	10,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 路	11.5 m 町道	交通 施設	桂川駅北東方2.6 km 法令 (都) 工専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模製造工場が多い工業地域であり、環境、リサイクル等の業種が多い。好景気を反映し団地内の空地が全部利用されるに至ったが、今後も景気動向により左右されるものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中規模工場用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路であるが効用なし 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		5,400 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	同一需給圏は九州自動車道等から遠く、桂川町、嘉麻市、飯塚市、田川市等を含む製造業が集積する筑豊地方の工業地域である。需要者は、前述の圏内で活動する中小工場事業者等が中心である。桂川町を含む地方圏の工業地域においては公共主体による工業用地の新規供給はみられるものの、大型の中古物件の取引は少ない。規模や業態による個性がみられることから、中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、自用目的の工場が中心であり、事業者向けの賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内の代替性の高い事例から査定しており、各補修正及び要因比較も妥当な範囲内にある。したがって、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を重視し、さらに一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 街 地 内 準 域 内 化 交 内 補 通 正 環 正 境 正 画 正 地 正 行 正 政 正 其 他
	公示価格	円/㎡	[ ]	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 街 地 内 準 域 内 化 交 内 補 通 正 環 正 境 正 画 正 地 正 行 正 政 正 其 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	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 5,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格変動状況 要因		<p>(一般的要因) 地方では景気は緩やかに回復の動きがみられる。工業地についても需要が回復しつつある。</p> <p>(地域要因) 当該地域は製造業を中心とする中規模工場が多い工業地域であるが、景気回復により業績回復が伺え地価にもその影響がみられる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>	
	公示価格	円/㎡	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1C - 707	嘉麻市		更地	( )	不整形	南東8.3 m県道		(都) (70,200)				
b	嘉麻31K - 310	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	東8.8 m市道 西3.8 m 南3.4 m 三方路		(都) (80,200)				
c	福智01C - 10610	田川郡福智町		更地	( )	ほぼ長方形	南東10.6 m町道		準都計 (70,200)				
d	田川01C - 10501	田川市		建付地	( )	長方形	南東12 m市道 北東9 m 北西9.2 m 三方路		(都)工専 (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	( ) 5,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 70.0]}$	7,519	$\frac{100}{[138.7]}$	5,421	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,420			
b	( ) 6,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	7,154	$\frac{100}{[131.9]}$	5,424	画地 0.0 行政 0.0	5,420			
c	( ) 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	5,247	$\frac{100}{[ 89.8]}$	5,843	その他 0.0	5,840			
d	( ) 4,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 99.8]}$	4,390	$\frac{100}{[ 91.8]}$	4,782	その他 0.0	4,780			
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 +17.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 -0.2	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： 5,400 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 近隣地域内では工場等として操業しているものは自己所有がほとんどで賃貸物件がないため。						

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