

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	株式会社 アプレイザルジャパン
宮若(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	6,400,000 円	1㎡当たりの価格	15,800 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)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	宮若市本城字柴谷1371番				地積(㎡)	405	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 1.5:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南東4.5m 市道	水道、下水	勝野5.1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 18m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5m市道	交通施設	JR筑豊本線勝野駅西 5.1km	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	15,800 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、宮若市内の住宅地域の圏域。需要者の中心は、地域に一定の地縁性を有する地元住民である。当該地域は市内の中心商業地に近く、比較的利便性が高い地域であるが、市内の人口は減少傾向にあり、住宅地需要は弱含みで推移している。地価は依然として下落傾向が継続している。中心となる価格帯は、対象基準地と同規模の土地で、概ね600万円～700万円程度であると料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅を中心とした既成住宅地域であり、快適性等の居住性を指標とした自己利用目的の取引が支配的で、賃貸市場が発展しているとは言えないため収益価格は試算できなかった。比準価格は、多数の事例の中から信頼性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。したがって、本件では実証的な価格である比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 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 15,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 市内の人口は減少しており、住宅地の需要は弱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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 市内の中心商業地に近い住宅地域であるものの、人口減少等の一般的要因により、地価は下落傾向にある。				
変動率 年間 -0.6% 半年間 %				〔個別的要因〕 特段の個別的要因の変動は見受けられない。				

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	宮若1C - 157	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南東1.4 m道路		(都) (60,200)		
b	宮若31K - 413	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	宮若1C - 164	宮若市		建付地	()	長方形	南東4.6 m市道		(都) (60,200)		
d	宮若1C - 156	宮若市		建付地	()	長方形	西4 m市道		準都計 (70,200)		
e	宮若31K - 609	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北3 m市道		(都) (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,376	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,322	100 [82.7]	16,109	街路 交通・ 0.0	16,100	
b	() 17,596	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	19,453	100 [118.0]	16,486	接近 環境 0.0	16,500	
c	() 14,798	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,768	100 [94.1]	15,694	画地 行政 0.0	15,700	
d	() 8,445	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,411	100 [61.7]	13,632	その他 0.0	13,600	
e	() 12,085	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	12,670	100 [81.3]	15,584	[100.0] 100	15,600	
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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	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 0.0	環境 +18.0	画地 -10.0	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 -2.0	画地 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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	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 -17.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,800 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				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	自己所有の戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、民間の賃貸住宅がほとんど存在せず賃貸市場が発達していないため。						

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	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	3,170,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(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	1.3 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	宮若市磯光字野入 1 2 6 9 番 6 7				地積 (m ²)	238	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い新興住宅地域	北東5 m 市道	水道	勝野3.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 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 15 m、奥行 約 16 m、		規模	240 m ² 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 勝野駅南西方3.8 km	法令 (都) 1 中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い新興住宅地域で、近隣地域及び周辺地域に格別の変動要因は認められず、今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮若市内の一般住宅地域一円である。需要者の中心は、当市の居住者や近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。地域経済の低迷及び人口の減少等に伴い住宅需要は減退しており、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は、土地総額で 3 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では自己使用目的での不動産取引が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補 正 其他
			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 交通 環境 画地 行政 其他	
	宮若(県) - 4						標 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]	13,200	準 交通 0.0 域 交通 +6.0	
	14,800 円 / m ²	100	[100.0]	[111.3]	100		化 環境 0.0 要 環境 +5.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 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 13,400 円 / m ²		価格変動状況要因	〔一般的要因〕		当市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移しており、宅地需要は弱含みで地価も下落基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔地域要因〕		居住環境に恵まれた住宅地域であるが、地域内及び周辺に変動要因は見受けられず、地価は未だ下落している。		
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宮若31K - 609	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北3 m市道		(都) (60,200)				
b	宮若1C - 157	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南東1.4 m道路		(都) (60,200)				
c	宮若1C - 159	宮若市		更地	()	台形	東4.4 m市道		準都計 (70,200)				
d	宮若1C - 651	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	東13 m市道 南4.5 m 角地		(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	() 12,085	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,670	$\frac{100}{[93.1]}$	13,609	街路 交通・ 0.0	13,600			
b	() 13,376	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,322	$\frac{100}{[97.5]}$	13,664	接近 環境 0.0	13,700			
c	() 10,992	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	11,512	$\frac{100}{[87.5]}$	13,157	画地 行政 0.0	13,200			
d	() 15,789	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,523	$\frac{100}{[121.8]}$	12,745	その他 0.0	12,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -2.0	環境 +13.0	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	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	2,580,000 円	1㎡当たりの価格	8,400 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 5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	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	宮若市下有木字奥ノ畑1264番1				地積(㎡)	307	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)	
	1:1.2	住宅 W1	中規模の農家住宅が多く農地も見られる農家住宅地域	西5m市道	水道	赤間11km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 150m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	5m市道	交通施設	赤間駅南東方11km 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	8,400 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、宮若市及び周辺市町郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は、当市居住者のほか、近隣地域とその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口・世帯数の減少傾向、地域経済の低迷等を背景に宅地需要は減退傾向にある。中心となる価格帯は規模によっても異なるが土地総額で250万円前後である。							
(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、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格として規範性が高いと判断する。なお、近隣地域及び周辺においては、自己使用目的での不動産取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。以上から、指定基準地との検討を踏まえ、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)公称価額と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地域交通 +10.0 化環境 0.0 要環境 0.0 補画地 0.0 因行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0
	小竹(県) - 1	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	8,090		
(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 8,500 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	当市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移しており、宅地需要は弱含みで地価も下落基調にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 -1.2% 半年間 %	地域要因	当該地域は郊外の住宅地域で、生活上の利便性にやや難があることから、未だ地価の下落率に縮小傾向は認められない。	
			個別的要因	個別的要因に変動はない。				

(1) 標準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宮若1C - 156	宮若市		建付地	()	長方形	西4 m市道		準都計 (70,200)	
b	宮若1C - 165	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		(都) (60,200)	
c	宮若1C - 159	宮若市		更地	()	台形	東4.4 m市道		準都計 (70,200)	
d	宮若1C - 168	宮若市		更地	()	不整形	南西3 m未舗装農道		準都計 (70,200) 農用地区域	
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	() 8,445	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,411	100 [99.9]	8,419	街路 交通・ 0.0	8,420
b	() 9,658	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,639	100 [112.4]	8,576	接近 環境 0.0	8,580
c	() 10,992	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [95.1]	11,512	100 [118.8]	9,690	画地 行政 0.0	9,690
d	() 7,220	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	7,570	100 [91.9]	8,237	その他 0.0	8,240
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 -0.06	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 -1.0		
			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 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0		
			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 -0.06	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 +20.0		
			画地 -4.9	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 -9.0	交通・接近 +1.0	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			
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			
才標準価格決定の理由							〔標準価格： 8,400 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 アプレイザルジャパン
宮若(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	3,750,000 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	宮若市龍徳字奥百合野8番75				地積(㎡)	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)(60,200)				
	1:1.2	住宅W1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東5m市道	水道	勝野850m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 60m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模		250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	周辺に分譲住宅団地の開発も見られる。	街路	5m市道	交通施設	JR筑豊本線勝野駅 北西方 850m 法令(都)(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に格別な変動をもたらす要因はない。当面は現状のまま推移していくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、宮若市及び周辺市町における住宅地域の圏域。需要者の中心は、近隣地域及び周辺地域に一定の地縁性を有する地元住民である。地域経済の停滞及び市内の人口の減少等に伴い、住宅地の需要は低迷している。地価は依然として下落基調にある。中心となる価格帯は、対象基準地と同規模の土地で、概ね300万円～400万円であると思料される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ既成住宅地域であることから、アパート等の収益物件は皆無である。自己居住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、収益価格は試算できなかった。比準価格は、居住性に着目して事例を採用し、適切に補修正を行って試算しており、市場性を反映し規範性が高い。したがって、本件では比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,800 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 -0.7% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		宮若市内の人口は減少しており、住宅地需要は低迷している。地価は下落傾向が継続している。				
	地域要因						既成住宅地域であり、地域要因に格別な変動をもたらす要因はない。				
	個別的要因						対象地は、近隣地域内の標準的な画地であり、特段の個別的要因の変動は見受けられない。				

(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	宮若31K - 415	宮若市		更地	()	ほぼ台形	南6.5m市道 南西9.5m 角地		(都) (70,200)		
b	宮若1C - 153	宮若市		建付地	()	長方形	東5.6m市道		(都)1中専 (60,200)		
c	宮若1C - 657	宮若市		建付地	()	ほぼ正方形	南西4.5m市道 南東4.5m 角地		(都) (70,200)		
d	宮若1C - 165	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		(都) (60,200)		
e	鞍手1C - 354	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西6m町道 北西6m 角地		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,636	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	18,316	$\frac{100}{[117.0]}$	15,655	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	15,700	
b	() 21,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,916	$\frac{100}{[132.5]}$	15,786	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	15,800	
c	() 23,492	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,939	$\frac{100}{[135.6]}$	16,917	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	16,900	
d	() 9,658	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,639	$\frac{100}{[67.2]}$	14,344	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	14,300	
e	() 18,099	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,655	$\frac{100}{[123.7]}$	14,272	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	14,300	
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 -0.05	街路 0.0 画地 -4.1	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 -1.0 その他 0.0	環境 +17.0			
b	正常	% / 月 -0.05	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 -4.0 その他 0.0	環境 +38.0			
c	正常	% / 月 -0.06	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +37.0			
d	正常	% / 月 -0.05	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 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0			
e	正常	% / 月 -0.11	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0			
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 %/月	造成工事費	標準化補正		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		戸建分譲住宅地域内に位置し、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	5,670,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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 5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		1.1 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	宮若市福丸字錦203番2ほか1筆				地積(㎡)	405	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)	
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西3.2m市道	水道	勝野10km		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 200m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 18m、規模 400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.2m市道	交通 勝野駅西方10km	法令 準都計(70,200)		
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い既存の住宅地域で、今後当分の間は現状維持で推移するものと予測されるが、当市の人口は減少し続けており、宅地需要は軟調で、地価も下落基調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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,000 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、宮若市内の一般住宅地域一円である。需要者の中心は、当市の居住者や近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。地域経済の低迷及び人口・世帯数の減少等に伴い住宅需要は減退しており、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は、土地総額で550万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では自己使用目的での不動産取引が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	宮若(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]	13,900		
	14,800 円/㎡	100	[100.0]	[105.8]	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 14,100 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	当市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移しており、宅地需要は弱含みで地価も下落基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	居住環境に恵まれた住宅地域であるが、地域内及び周辺に変動要因は見受けられず、地価は未だ下落基調にある。		
	変動率	年間	-0.7 %	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	宮若31K-609	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北3 m市道		(都)(60,200)		
b	宮若1C-157	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	南東1.4 m道路		(都)(60,200)		
c	宮若1C-164	宮若市		建付地	()	長方形	南東4.6 m市道		(都)(60,200)		
d	宮若1C-651	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	東13 m市道 南4.5 m 角地		(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	() 12,085	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	12,670	100 [93.6]	13,536	街路 交通・ 0.0	13,500	
b	() 13,376	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,322	100 [92.8]	14,356	接近 環境 0.0	14,400	
c	() 14,798	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,768	100 [102.0]	14,478	画地 行政 0.0	14,500	
d	() 15,789	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [101.0]	15,523	100 [114.3]	13,581	その他 0.0	13,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	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 -10.0	画地 -5.0	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 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +6.0	環境 -2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 宮若(県) - 6, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,100 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 10 rows. (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) 公規価示準格, (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. Includes details on land area, price per sqm, 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	宮若1C - 156	宮若市		建付地	()	長方形	西4 m市道		準都計 (70,200)				
b	宮若1C - 165	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		(都) (60,200)				
c	宮若1C - 654	宮若市		更地	()	長方形	西4 m市道		(都) (60,200)				
d	宮若1C - 656	宮若市		建付地	()	袋地等	北西4 m道路		(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	() 8,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,411	$\frac{100}{[110.3]}$	7,626	街路 交通・ 0.0	7,630			
b	() 9,658	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,639	$\frac{100}{[123.6]}$	7,799	接近 環境 0.0	7,800			
c	() 6,963	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,886	$\frac{100}{[95.2]}$	7,233	画地 行政 0.0	7,230			
d	() 4,388	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	6,070	$\frac{100}{[103.8]}$	5,848	その他 0.0	5,850			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +6.0	環境 +8.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +12.0	環境 -10.0	画地 -28.0	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： 7,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 アプレイザルジャパン. Row 1: 宮若(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 竹下 憲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,300 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1, 敷地の利用の現況, 店舗兼住宅 W2, 周辺の土地の利用の状況, 中規模の小売店舗、飲食店等が見られる県道沿いの近隣商業地域, 接面道路の状況, 南西16m 県道, 供給処理施設状況, 水道, 主要な交通施設との接近の状況, 勝野10 km, 準都計 (70,200) (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 東 30m、西 50m、南 250m、北 100m, 標準的使用, 低層店舗又は低層店舗併用住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 19m、奥行 約 17m、規模 320㎡程度、形状 ほぼ長方形, 地域的特性, 特記事項, 旧若宮町中心部に位置するスーパーを核とした近隣型商業地域, 街路, 1.6m 県道, 交通施設, JR筑豊本線勝野駅西 10 km, 法令規制, 準都計 (70,200) 規制, 地域要因の将来予測, 旧来からの商業地域であり、地域要因に格別な変動をもたらす要因はない。地価は下落基調が継続するものと予測する。 (3) 最有効使用の判定, 低層店舗又は低層店舗併用住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 25,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 6,940 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、宮若市のほか飯塚市、直方市等の筑豊地区における商業地域及び住商混在地域の圏域。需要者の中心は地域に一定の地縁性を有する地場企業及び個人事業主である。地域経済は停滞しており、市内の商業地の需要は依然として低迷している。中心となる価格帯は、対象基準地と同規模の土地で、850万円～950万円程度であると思料される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は、小売店舗、飲食店等が見られる商業地域であるが、自己使用目的の取引が支配的で投資目的での取引は僅少であるため、収益価格は相対的に規範性が劣る。比準価格は、繁華性等に着目して事例を採用し、各種補修正を行って試算しており、実証的な価格で信頼性が高い。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示標準格と格しをた: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地街路区域要因行政その他. (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地街路区域要因行政その他. (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 25,600 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 -1.2% 半年間 % の 変動状況要因

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若1C - 651	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	東13 m市道 南4.5 m 角地		(都) (70,200)		
b	宮若31K - 607	宮若市		更地	()	長方形	南東18 m県道		準都計 (70,200)		
c	飯塚01C - 5	飯塚市		更地	()	不整形	北東11 m市道		(都) 2住居 (60,200)		
d	飯塚31K - 1030	飯塚市		建付地	()	長方形	北20 m国道		(都) 近商 (80,200)		
e	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)		
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	() 15,789	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [101.0]	15,523	100 [63.2]	24,562	街路 交通・ 0.0	24,600	
b	() 21,121	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [90.0]	23,374	100 [90.0]	25,971	接近 環境 0.0	26,000	
c	() 30,116	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [87.3]	34,394	100 [128.8]	26,703	画地 行政 0.0	26,700	
d	() 30,281	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,736	100 [117.3]	25,350	その他 0.0	25,400	
e	() 28,644	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.9]	27,885	100 [99.8]	27,941	[100.0] 100	27,900	
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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -38.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -10.0	画地 -10.0	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 +3.0	環境 +25.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,800 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				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)
	4,184,632	891,432	3,293,200	3,191,300	101,900	(0.9750) 99,353	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	2,365,548 円 (6,940 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	164.00	S 2 F		328.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	341 ㎡	18.0 m × 19.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	標準的使用及び対象基準地の個別的要因から店舗兼共同住宅と判定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	164.00	100.0	164.00	1,360	223,040	6.0	1,338,240
2 ~ 2	共同住宅	164.00	100.0	164.00	870	142,680	2.0	285,360
~								
~								
~								
計		328.00	100.0	328.00		365,720		1,623,600
年額支払賃料					365,720 円 × 12ヶ月 = 4,388,640 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								
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おり計上せず 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					4,388,640 円 × 5.0 % 円 × % = 219,432 円			
以上計 + a+ - -					4,169,208 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,623,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,424 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(年) 運用利回り(%) = 0 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 + + +					4,184,632 円 (12,272 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	宮若 1 C (賃) - 151	1,894 (1,851)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,353	対象基準階の 月額実質賃料 1,367 円/㎡
b	宗像 1 C (賃) - 1252	1,452 (1,447)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,411	月額支払賃料 (1,360 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	235,000 円	47,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	219,432 円	4,388,640 ×	5.0 %
公租公課	土地 14,000 円	査定額	
	建物 329,000 円	47,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	47,000 円	47,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	891,432 円 (2,614 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	47,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 328.00 m ² × (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 ×	3,191,300 円 (9,359 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,184,632 円
総費用			891,432 円
純収益 -			3,293,200 円
建物等に帰属する純収益			3,191,300 円
土地に帰属する純収益 -			101,900 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			99,353 円 (291 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,365,548 円 (6,940 円 / m ²)

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, 株式会社 アプレイザルジャパン. Row 1: 宮若(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 竹下 憲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 90,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,850 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 27日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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) 公規価示準格, (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. Includes details on area, location, and price determination.

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	宮若1C - 655	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		(都) (60,200)		
b	宮若31K - 608	宮若市		建付地	()	不整形	北東8 m県道		1中専 (60,200)		
c	鞍手1C - 1158	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m県道 東5 m 二方路		(都) (60,200)		
d	福津1C - 1371	福津市		更地	()	不整形	東8 m県道		準都計 (70,200)		
e	小竹1C - 1252	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	北8.7 m町道		(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	() 7,743	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,743	$\frac{100}{[103.0]}$	7,517	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,590	
b	() 12,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,010	$\frac{100}{[133.0]}$	9,030	画地 +1.0 行政 0.0	9,120	
c	() 6,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	5,878	$\frac{100}{[80.8]}$	7,275	その他 0.0	7,350	
d	() 7,195	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,352	$\frac{100}{[138.0]}$	8,226	[101.0] 100	8,310	
e	() 3,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,941	$\frac{100}{[66.3]}$	5,944		6,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +33.0
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 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -20.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 +38.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -35.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,850 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 自己所有の中規模工場が多い工業地域であり、賃貸目的での工場・倉庫等の建設はほとんどなく、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	株式会社 アプレイザルジャパン
宮若(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	37,300,000 円	1㎡当たりの価格	10,700 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	宮若市沼口字平ノ口117番1				地積(㎡)	3,485	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	工場	中規模工場、一般住宅のほか農地が多い工業地域	北東8.5m市道	水道	勝野12km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 100m、南 100m、北 450m		標準的使用	中小工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 50m、規模 3,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	九州自動車道若宮インターに近い工場地	街路	8.5m市道	交通施設	JR筑豊本線勝野駅西12km	法令
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(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	10,700 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、宮若市及び飯塚市、直方市等を中心とする筑豊地区のほか福津市、宗像市における工業地域の圏域。需要者の中心は地場企業及び全国に生産拠点を求める大手企業である。福岡都市圏における工業地を中心に、工業地の需要は堅調に推移している。郊外の工業地の地価は下げ止まっており、今後安定的に推移していくものと予測する。中心となる価格帯は、取引される規模がまちまちで見出し難い状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模工場が集積する工業地域であるが、賃貸用工場はほぼ見られず、自己使用目的の工場が中心であることから賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算できなかった。比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例を基に各種補正を行って試算しており、市場性を反映し規範性が高い。したがって、本件では比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	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 10,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	市内の人口及び生産年齢人口は減少傾向が継続している。景気回復の影響を受け、地価は安定的に推移している。			
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	中規模工場が集積する工業地域であるが、地価に影響を与えるような格別な変動は見られない。		
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	宮若1C - 655	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		(都) (60,200)		
b	宮若31K - 608	宮若市		建付地	()	不整形	北東8 m県道		1中専 (60,200)		
c	鞍手1C - 1158	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m県道 東5 m 二方路		(都) (60,200)		
d	福津1C - 1371	福津市		更地	()	不整形	東8 m県道		準都計 (70,200)		
e	小竹1C - 1252	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	北8.7 m町道		(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	() 7,743	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,743	100 [75.6]	10,242	街路 交通・ 0.0	10,200	
b	() 12,070	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,010	100 [100.0]	12,010	接近 環境 0.0	12,000	
c	() 6,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	5,878	100 [72.1]	8,153	画地 行政 0.0	8,150	
d	() 7,195	100 [70.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	11,352	100 [100.0]	11,352	その他 0.0	11,400	
e	() 3,941	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	3,941	100 [58.6]	6,725	[100.0] 100	6,730	
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 +5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
b	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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -30.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -38.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,700 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 %/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	近隣地域は自己所有の工場・倉庫が多い地域であり、賃貸工場の事例はほとんどなく、工場の賃貸市場は未成熟であるため。						

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