

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	5,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	37,200 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 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 1 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	遠賀郡水巻町頃末南 1 丁目 5 8 5 番 1 0 1 頃末南 1 - 1 3 - 2			地積 (m ²)	153	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)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並び利便性のよい区画整然とした住宅地域	東 5 m 町道	水道、ガス、下水	水巻 350 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 14 m、奥行 約 11 m、規模			154 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	J R 水巻駅北東方 350 m	法令	(都) 1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域として成熟しており、今後とも現状を維持するものと考えられる。鉄道駅にも近く、北九州市方面等への通勤にも利便性が高いため、地価水準は、引き続き上昇傾向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	37,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、水巻町及び隣接する市町の住宅地域一帯。主たる需要者は、北九州市方面に通勤するサラリーマン等の最終需要者を中心。町内の不動産市場は、高齢化の進展等から全体としては依然として力強さに欠けるものの、隣接する北九州市八幡西区等との比較による値頃感から、利便性、環境等の面で優れた鉄道駅に近い住宅地については需要の回復傾向が認められる。取引される価格帯は、150 m ² 程度の土地で概ね 550 万円前後が主流となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域であり、自用目的の取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性等が追求されると考えられることから、収益価格については試算しなかった。よって、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、付近の公示地等とのバランス検討も踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,500 円 / m ²		価格形成要因		(一般的要因)	定住促進に向けての施策も行われているが、町の人口は減少傾向にあり、高齢化率も県平均より高い状態が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号				(地域要因)	駅徒歩圏の住宅地であることから、町内の住宅地の中では高い競争力を有する。		
	公示価格 円 / m ²				(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		
	変動率	年間 +1.9 %	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	水巻1C - 751	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ整形	南西4 m道路 北東4.5 m 二方路		(都)1住居 (70,160)				
b	水巻1C - 753	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	北東15.5 m町道 東4 m 北西4 m 三方路		(都)商業 (80,300)				
c	水巻1C - 757	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m町道		(都)2低専 (50,100)				
d	水巻1C - 1055	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m町道 東10 m 角地		(都)1中専 (70,200)				
e	水巻1C - 1056	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m町道		(都)1中専 (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	() 44,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,309	$\frac{100}{[95.8]}$	46,252	街路 交通・ 0.0	46,300			
b	() 37,957	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,299	$\frac{100}{[112.2]}$	34,135	接近 環境 0.0	34,100			
c	() 32,206	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,528	$\frac{100}{[90.2]}$	36,062	画地 行政 0.0	36,100			
d	() 31,794	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,053	$\frac{100}{[92.8]}$	33,462	その他 0.0	33,500			
e	() 33,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,982	$\frac{100}{[93.8]}$	36,228	[100.0] 100	36,200			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 +5.0
b	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 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -8.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等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		対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
水巻(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 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 7月 1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	遠賀郡水巻町二東1丁目317番9「二東1-14-8」				地積(㎡)	192	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(40,60)	
	1:1.2	住宅W1	中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域	北4.3m町道	水道、ガス、下水	水巻1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街区は整然としているが、築年が経過した建物が多く、周囲には公営住宅も存する。	街路	4.3m町道	交通施設	JR水巻駅南方1.7km	法令(都) 1低専(40,60) 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	27,300 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	同一需給圏の範囲を、水巻町及び隣接する市町の住宅地域一帯と把握。主たる需要者は、北九州市方面に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心。町内の不動産市場は、隣接する北九州市八幡西区との比較による値頃感等から、利便性、環境等の面で優れた住宅地については需要が増加しているが、駅への利便性が劣る郊外部では、需要回復は認められるものの力強さに欠ける。取引される価格帯は、200㎡程度の土地で、概ね500万円前後が主流となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が主体の地域である。自己使用目的での取引が主流であり、収益性よりも主に居住の快適性が追求されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、付近の公示地等とのバランス検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、基準地の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 行政 其他 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/㎡)	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 行政 其他 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 27,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	(一般的要因)	定住促進に向けての施策も行われているが、町の人口は減少傾向にあり、高齢化率も県平均より高い状態が続いている。			
	- 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			(地域要因)	駅からやや遠方に存するが、近隣地域周辺では、ミニ開発やアパート建設が見られる。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			
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	水巻1C - 1051	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	北西6.1 m私道		(都) 1低専 (40,60)		
b	水巻1C - 1052	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	東5.8 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
c	水巻1C - 1059	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ台形	東6 m町道 北6 m 準角地		(都) 1低専 (50,60)		
d	水巻1C - 1057	遠賀郡水巻町		建付地	()	台形	南11 m町道 北5.5 m 西3.2 m 三方路		(都) 1低専 (50,60)		
e	水巻3 1 K - 1007	遠賀郡水巻町		更地	()	長方形	北東4.8 m町道		1低専 (40,60)		
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	() 19,600	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [77.0]	25,556	100 [92.4]	27,658	街路 交通・ 0.0	27,700	
b	() 17,199	100 [65.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,566	100 [106.1]	25,039	接近 環境 0.0	25,000	
c	() 24,770	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [90.8]	27,334	100 [106.1]	25,762	画地 行政 0.0	25,800	
d	() 15,824	100 [65.0]	[100.2] 100	100 [80.0]	100 [97.9]	31,146	100 [104.9]	29,691	その他 0.0	29,700	
e	() 27,362	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,608	100 [100.0]	27,608	[100.0] 100	27,600	
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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 -10.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.04	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 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,300 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			既成の住宅地であり、再調達原価等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 対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。						

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	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	7,000,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 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 28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	遠賀郡水巻町梅ノ木団地1番165 梅ノ木団地58-4			地積 (㎡)	204	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)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.5m 町道	水道、 ガス、 下水	水巻2.7km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90m、西 60m、南 70m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、			規模	200㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	5.5m町道	交通施設	水巻駅北方2.7km 法令 (都) 1中専 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域で、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。北九州市八幡西区に比べ値頃感もあり住宅需要は回復傾向にあって、地価は微上昇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	34,300 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	同一需給圏は水巻町及び隣接する市区町の住宅地域で、特に関連が強いのはJR以北の住宅団地等である。需要者は北九州市に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。人口の減少や高齢化の進行等から町域全体としては力強さに欠けるが、隣接する八幡西区との比較から一部の住宅地には値頃感があり、住宅需要に回復の兆しが見られる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建てで2千5百万円程度とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため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から取引事例等を収集し、利便性や環境条件等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえ、当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 地の規 準価 格 (円/㎡)	内 訳	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号		時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比 較	対象基準 地の規 準価 格 (円/㎡)	内 訳	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年 象 標 の 基 準 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,700 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因		(一般的 要 因)	当町の人口は減少が続いており、高齢化率は県平均より高い。但し、一部の住宅地では隣接する八幡西区と比較すると値頃感がある。			
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %		(地域 要 因)	近隣のイオン跡地では、新たなショッピングセンター「ライフガーデン水巻」が建設中で、令和元年1月に開業予定である。			
					(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	水巻1C - 1054	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	北東5.5m町道 北西4.6m 角地		(都)1低専 (50,60)					
b	水巻1C - 1052	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	東5.8m町道		(都)1低専 (40,60)					
c	水巻1C - 1055	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南6m町道 東10m 角地		(都)1中専 (70,200)					
d	水巻1C - 758	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m町道		(都)1中専 (60,200)					
e	水巻1C - 757	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	東6m町道		(都)2低専 (50,100)					
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	() 33,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,349	$\frac{100}{[90.9]}$	35,587	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	35,600			
b	() 17,199	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,566	$\frac{100}{[81.6]}$	32,556			32,600			
c	() 31,794	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,053	$\frac{100}{[89.1]}$	34,852			34,900			
d	() 39,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,984	$\frac{100}{[120.0]}$	33,320			33,300			
e	() 32,206	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,528	$\frac{100}{[93.6]}$	34,752		[100.0] 100	34,800			
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 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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.04	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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-20.0 -20.0
c	正常	% / 月 +0.08	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	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+20.0 +20.0
e	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,300円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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

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, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 水巻(県) - 4, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 28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, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 遠賀郡水巻町猪熊8丁目1002番5「猪熊8-2-58」, ②地積(㎡), 180, ③形状, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域, ⑥接面道路の状況, 北西4.5m町道, ⑦供給処理施設状況, 水道、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 水巻4km, ⑨法令上の規制等, (都) 1低専(40,60), (その他). (2) 近隣地域: ①範囲, 東120m、西50m、南150m、北70m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口約12m、奥行約15m、規模180㎡程度、形状長方形, ④地域的特性, 特記事項: 郊外の既成住宅地域, 街路: 4.5m町道, 交通施設: 水巻駅 北西方4km, 法令規制: (都) 1低専(40,60), ⑤地域要因の将来予測, 既成住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。北九州市八幡西区に比べ値頃感もあり住宅需要は回復傾向にあって、地価は微上昇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 26,200 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: 同一需給圏は水巻町及び隣接する市区町の住宅地域で、特に関連が強いのはJR以北の住宅地域である。需要者は北九州市に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。人口の減少や高齢化の進行等から町域全体としては力強さに欠けるが、隣接する八幡西区との比較から一部の住宅地には値頃感があり、総額を抑えた建売を中心に住宅需要に回復の兆しが見られる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建てで2千万～2千5百万円程度とみられる。(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため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から取引事例等を収集し、利便性や環境条件等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえ、当価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。(8) 公規価示標準地と格しをた: ①代表標準地 □標準地, 標準地番号 -, ②時点修正, [], ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, [], ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡), 100, ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因行政その他。(9) 指か定ら基の準検地討: ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [], ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, [], ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡), 100, ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因行政その他。(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: ①-1対象基準地の検討, 継続 [x] 新規 [], 前年標準価格 26,000 円/㎡, ①-2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/㎡, ②変動率, 年間 +0.8%, 半年間 %, ③価変動形状成要因, (一般的) 要 因: 当町の人口は減少が続いており、高齢化率は県平均より高い。但し、一部の住宅地では隣接する八幡西区と比較すると値頃感がある。(地域) 要 因: 最寄駅から遠い既成住宅地域であるが、周辺では時折、ミニ開発が見られ、地価は安定的に推移している。(個別的) 要 因: 個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	水巻1C - 759	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	南西5m道路 東4m 二方路		(都) 1低専 (50, 60)	
b	水巻1C - 1055	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南6m町道 東10m 角地		(都) 1中専 (70, 200)	
c	水巻1C - 1053	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	南東6.4m町道 北東4.5m 角地		(都) 1低専 (50, 60)	
d	水巻1C - 1054	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	北東5.5m町道 北西4.6m 角地		(都) 1低専 (50, 60)	
e	芦屋1C - 54	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m町道		(都) 1住居 (60, 160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,605	$\frac{100}{[93.1]}$	26,429	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,400
b	() 31,794	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,053	$\frac{100}{[122.4]}$	25,370	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,400
c	() 34,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,552	$\frac{100}{[126.1]}$	26,607	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,600
d	() 33,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,349	$\frac{100}{[124.8]}$	25,921	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,900
e	() 24,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,016	$\frac{100}{[94.1]}$	25,522	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	25,500
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 +0.07	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 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0		
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0		
d	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0		
e	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							[比準価格: 26,200 円/㎡]			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない				開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧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	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	18,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,000 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 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 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	遠賀郡水巻町頃末北 1 丁目 8 6 2 番 1 頃末北 1 - 4 - 6			地積 (m ²)	464	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) 商業 (80,300) 準防 (その他)		
	台形 1:1	店舗 W 2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西12 m 町道	水道、下水	水巻430 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 160 m、南 25 m、北 25 m			標準的使用	店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 22 m、規模			440 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m 町道	交通施設	水巻駅北方430 m 法令 (都) 商業 (80,300) 規制		
	地域要因の将来予測	旧来型の近隣商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。地域経済の回復が遅れていること等から、不動産需要は弱含みで、地価は当面、横ばいと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	40,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	25,000 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	同一需給圏は遠賀郡・北九州市西部郊外・中間市等の商業地域であり、特に関連が強いのは遠賀郡内の旧来からの商業地域である。需要者は地元小売事業者が中心的といえる。商業背後地の人口減少や経営者の高齢化等の影響を受け、地域経済の回復は遅れており、これを反映し商業地需要は弱含みである。取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、土地価格に見合う家賃水準は形成されておらず、収益性が取引の絶対的な価値判断指標には至っていないため、収益価格は低位に試算された。また、当価格は試算の過程に想定要素を多分に含んでおり、説得力が相対的に劣る。一方、比準価格は、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。								
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) 5 - 1	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 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	50,800 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	39,600	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
			100	[102.0]	[125.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,000 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	要因	地域経済の回復が遅れていることや商業背後地の人口減少等の影響を受け、企業の事業用地の取得意欲は弱含みである。		
	- 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						当町はスーパーやショッピングモールの進出・撤退が繰り返され、県内でも有数の激戦区で、総じて商況は厳しさを脱していない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	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	水巻1C - 753	遠賀郡水巻町		更地	()	不整形	北東15.5 m町道 東4 m 北西4 m 三方路		(都)商業 (80,300)	
b	中間01C - 10809	中間市		建付地	()	ほぼ整形	南西8 m市道 北西4 m 角地		1低専 (60,80)	
c	八幡西01C - 10909	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西6.8 m県道		準工 (60,200)	
d	八幡西01C - 10201	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8.7 m市道 南西3.2 m 二方路		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	() 37,957	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,957	$\frac{100}{[94.0]}$	40,380	街路 交通・ 0.0	40,400
b	() 24,378	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,143	$\frac{100}{[83.6]}$	40,841	接近 環境 0.0	40,800
c	() 52,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,050	$\frac{100}{[131.9]}$	40,220	画地 行政 0.0	40,200
d	() 48,453	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	53,890	$\frac{100}{[130.6]}$	41,263	その他 0.0	41,300
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -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	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	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 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +35.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0			
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： 40,500 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			% / 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)
	3,696,961	749,268	2,947,693	2,448,750	498,943	(0.9750) 486,469	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,582,595 円 (25,000 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	135.00	L S 2 F		270.00		
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) 商業準防	80 %	300 %	300 %	464 ㎡	21.0 m × 22.0 m	前面道路：町道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：住宅			有効率の理由	97.0 %	同種の建物として標準的

(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	135.00	97.0	130.95	1,500	196,425	5.0	982,125
2 ~	住宅	135.00	97.0	130.95	900	117,855	2.0	235,710
~								
~								
~								
計		270.00	97.0	261.90		314,280		1,217,835
年額支払賃料					314,280 円 × 12ヶ月 = 3,771,360 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					共益費等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)					3,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 108,000 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 (%))					3,771,360 円 × 5.0 % + 108,000 円 × 5.0 % = 193,968 円			
以上計 + a+ - -					3,685,392 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,217,835 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,569 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(%) 円 × % × = 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 + + +					3,696,961 円 (7,968 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	水巻1C(賃) - 781	1,267 (1,191)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,491	対象基準階の 月額実質賃料 1,506 円/㎡
b	遠賀1C(賃) - 1280	1,741 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,666	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	187,500 円	$37,500,000 \times$	0.5 %
維持管理費	193,968 円	$3,879,360 \times$	5.0 %
公租公課	土地 30,300 円	査定額	
	建物 262,500 円	$37,500,000 \times$	50.0 % \times 14.00 / 1000
損害保険料	37,500 円	$37,500,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,500 円	$37,500,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	749,268 円 ($1,615 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 20.3 %)
(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)	40 %	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)	20 %	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	37,500,000 円	設計監理料率 $135,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 270.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00\%)$	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0521 \times 40\% + 0.0655 \times 40\% + 0.0915 \times 20\%$	
建物等に帰属する純収益 ×	2,448,750 円 ($5,277 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,696,961 円	
総費用		749,268 円	
純収益 -		2,947,693 円	
建物等に帰属する純収益		2,448,750 円	
土地に帰属する純収益 -		498,943 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		486,469 円 ($1,048 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,582,595 円 ($25,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

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	山崎不動産鑑定事務所
水巻(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	39,600,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 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 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 28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	遠賀郡水巻町立屋敷1丁目346番1 立屋敷1-13-15				地積(㎡)	1,585	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) 準工(60,200)	
	1:2	倉庫兼作業所 S1	中小規模の営業所、倉庫、住宅等が混在する工業地域	西10.5m町道	水道	水巻940m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 100m、南 100m、北 200m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、			規模	1,500㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	国道3号背後の工業地域	街路	10.5m町道	交通施設	JR水巻駅西方940m 法令(都) 準工(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	用途が混在する工業地域であり、将来的には住宅用途が高まる可能性があるものの、当面は現状の利用状態が維持されると思料する。地域経済の回復が遅れていること等から、不動産需要は弱含みで推移するもの予測する。						
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(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	25,000 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	同一需給圏は遠賀郡及び周辺市区町の工業地域が所在する圏域であり、特に関連が強いのは遠賀郡内の工業地域である。主たる需要者は地場中小企業及び個人事業主である。行政機関等により造成された工場団地ではなく、自然発生的な工業地域であるため、工場等の集積度は低く、他用途混在の程度が高い。遠賀郡内では工業地域の取引が少なく、また、規模により取引価格にバラつきが見られるため、取引の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	当該地域は、自然発生的な工業地域であり、貸倉庫等は稀で自己利用が中心のことであり、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。一方、比準価格は、立地条件等の格差に留意し求めた価格であり、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのパランス検討を踏まえ、当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	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	慢性的な人手不足等の懸念材料はあるものの、鉱工業生産は緩やかに増加している。一方で、地域経済の回復は遅れている。		
	- 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		価格変動状況		(地域要因)	工場等のほか、他用途の土地利用が混在しており、住宅等の土地利用に推移する可能性が見込まれる。		
	代表標準地	標準地	価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円/㎡	価格変動状況					
	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	水巻1C - 755	遠賀郡水巻町		建付地	()	不整形	南東9.3 m町道		(都)工専 (60,200)		
b	中間01C - 10303	中間市		建付地	()	台形	西20.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	遠賀1C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	東16 m県道		(都) (60,200)		
d	八幡西01C - 10810	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西10 m市道		工専 (60,200) 景観形成誘導地域		
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	() 13,184	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	16,668	100 [66.5]	25,065	街路 交通・ 0.0	25,100	
b	() 20,508	100 [60.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,077	100 [136.5]	24,965	接近 環境 0.0	25,000	
c	() 16,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,017	100 [64.9]	24,680	画地 行政 0.0	24,700	
d	() 20,178	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [76.5]	26,561	100 [104.9]	25,320	その他 0.0	25,300	
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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -20.9	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	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： 25,000 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	自用の営業所、倉庫を中心とする工業地域であり、適切な賃貸事例がなく、賃貸市場が未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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