

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
岡垣(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	4,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,900 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 3 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(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	遠賀郡岡垣町吉木東 1 丁目 1 1 2 9 番 8 吉木東 1 - 3 4 - 1 2			地積 (m ²)	211	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) (その他)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南 5 m 町道	水道、下水	海老津 2.7 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 町道	交通施設	海老津駅北西方 2.7 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が散見される既存住宅地域であり、周囲の開発動向よりやや衰退的に推移していくものと思料される。母都市である北九州市、岡垣町の町勢より、地価は下落傾向で推移するものと考えらる。							
(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	21,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町一円の住宅地域が形成された範囲。需要者の中心は岡垣町在住、又は岡垣町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が開発動向等が低い地域であり、需要は高くない地域である。取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円程度が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	25,200 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	21,900		
	変動率	年間 -0.9 %	半年間	%	[114.3]	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 22,100 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 地価は概ね底を打っていると判断されるが、極端に廉価な事例も多くみられ、地価が下げ止まっているとは言い難い状況が続いている。 (地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 (個別的要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

(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	岡垣1C - 1355	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ正方形	西4 m町道		(都)1低専(40,60)				
b	岡垣31K - 508	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	南東4.6 m町道 北西7.2 m 二方路		(都)1低専(40,60)				
c	岡垣1C - 563	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ長方形	南6.1 m町道		(都)1低専(40,60)				
d	岡垣1C - 1351	遠賀郡岡垣町		建付地	()	正方形	南東4 m町道		(都)1低専(50,60)				
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	() 24,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,534	$\frac{100}{[106.7]}$	22,056	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,100			
b	() 21,624	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,967	$\frac{100}{[100.1]}$	20,946	画地 0.0 行政 0.0	20,900			
c	() 24,521	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,423	$\frac{100}{[108.2]}$	22,572	その他 0.0	22,600			
d	() 25,167	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,190	$\frac{100}{[110.3]}$	21,931	その他 0.0	21,900			
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 -0.10	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 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +10.0	環境 -9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	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 +5.0	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 -0.10	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 +3.0	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： 21,900 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 持ち家を主体とした住宅地域であり、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	九州不動産コンサルタント
岡垣(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	8,340,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 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 8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	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	遠賀郡岡垣町旭台2丁目560番569 旭台2-12-10				地積(㎡)	269	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(50,80) (その他)	
	1.2:1	住宅W1	一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	海老津2.5km		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 30m、南 30m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 15m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m町道	交通施設	海老津駅 北西方2.5km 法令(都) 1低専(50,80) 規制	
地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。一部の優良住宅地では地価上昇も見られるが、古い既存住宅地では安値取引も多く、地価はほぼ横這い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	31,000 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	同一需給圏は岡垣町内の住宅地域一帯である。需要者の中心は町内及び周辺市町における戸建住宅の取得者層である。居住環境の整った住宅地の需要は回復傾向にあり、地価は概ね横這いで推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で2,000~2,500万円程度と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする既成住宅地域にあることから、最有効使用も戸建住宅である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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	対象基準地の標準価格(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	
	遠賀(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	30,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	25,200 円/㎡	100	[100.0]	[81.6]	100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他 -2.0 -1.0 -15.0 -1.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,800 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	岡垣町の人口は微減傾向にある。不動産取引は概ね横這いで推移している。		
	- 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〕	居住環境の整った住宅地の需要は回復傾向にあり、地価は概ね横這いで推移している。	
	変動率	年間	+0.6 %	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	岡垣1C - 1367	遠賀郡岡垣町				更地	()	不整形	北8 m県道		(都)1低専 (40,60)		
b	岡垣1C - 1364	遠賀郡岡垣町				建付地	()	長方形	南西6 m町道		(都)1住居 (60,200)		
c	岡垣1C - 1370	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ整形	北5 m町道 西4 m 準角地		(都)1低専 (50,60)		
d	岡垣1C - 554	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ整形	北東3 m道路 南西3 m 二方路		(都)1低専 (40,60)		
e	岡垣1C - 1357	遠賀郡岡垣町				建付地	()	長方形	北西6 m町道		(都)1住居 (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	() 30,009	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [90.6]	32,990	100 [106.1]	31,093	街路 交通・ 接近	0.0	31,100		
b	() 32,042	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,850	100 [102.6]	31,043	環境	0.0	31,000		
c	() 32,770	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [104.0]	31,352	100 [103.0]	30,439	画地	0.0	30,400		
d	() 25,989	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	26,820	100 [86.5]	31,006	行政	0.0	31,000		
e	() 39,325	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,245	100 [119.0]	32,139	その他	0.0 [100.0] 100	32,100		
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 -0.10	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	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 +10.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 +9.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,000 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	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
岡垣(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
岡垣(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	5,270,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,500 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 8 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	遠賀郡岡垣町海老津駅南 2 丁目 1 0 0 8 番 2 2 海老津駅南 2 - 8 - 9				地積 (m ²)	215	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)		
	台形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	海老津 900 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 150 m、南 30 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 13 m、奥行 約 16 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 町道	交通 海老津駅 東方 900 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。一部の優良住宅地では地価上昇も見られるが、古い既存住宅地では安値取引も多く、地価は概ね横這い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	24,500 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	同一需給圏は岡垣町内の住宅地域一帯である。需要者の中心は町内及び周辺市町における戸建住宅の取得者層である。居住環境の整った住宅地の需要は回復傾向にあり、地価は概ね横這いで推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で 2,000 ~ 2,500 万円程度と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする既存住宅地域にあることから、最有効使用も戸建住宅である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補 正		
			100	[]	[]	100		その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	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 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	25,200 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	24,200	補 正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[104.0]	100		その他	-2.0 -8.0 +24.0 -7.0 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 24,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	一般的要因			岡垣町の人口は微減傾向にある。不動産取引は概ね横這いで推移している。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正			地域要因			居住環境の整った住宅地の需要は回復傾向にあり、地価は概ね横這いで推移している。
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	個別的要因			個別的要因に変動はない。
	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	岡垣31K - 508	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	南東4.6m町道 北西7.2m 二方路		(都)1低専 (40,60)				
b	岡垣1C - 1355	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ正方形	西4m町道		(都)1低専 (40,60)				
c	岡垣1C - 1351	遠賀郡岡垣町		建付地	()	正方形	南東4m町道		(都)1低専 (50,60)				
d	岡垣1C - 551	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	南西2.5m未舗装道路		(都)1住居 (60,160)				
e	岡垣1C - 561	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ台形	南東5.8m町道 北西4.2m 角地		(都)1低専 (50,60)				
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	() 21,624	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,094	$\frac{100}{[90.0]}$	23,438	街路 交通・ 0.0	23,400			
b	() 24,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,534	$\frac{100}{[92.7]}$	25,387	接近 環境 0.0	25,400			
c	() 25,167	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,190	$\frac{100}{[97.4]}$	24,836	画地 行政 0.0	24,800			
d	() 17,918	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	18,861	$\frac{100}{[79.0]}$	23,875	その他 0.0	23,900			
e	() 22,699	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	23,140	$\frac{100}{[94.7]}$	24,435	[100.0] 100	24,400			
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 -0.05	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 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
b	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 -4.0	環境 +6.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +9.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	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 -3.0	環境 +5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,500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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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, 九州不動産コンサルタント. Row 1: 岡垣(県) - 4, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 田口 浩二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,400 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, [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 report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with standard land.

(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	岡垣1C - 561	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ台形	南東5.8 m町道 北西4.2 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)			
b	岡垣1C - 554	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ整形	北東3 m道路 南西3 m 二方路		(都) 1 低専 (40,60)			
c	岡垣1C - 562	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ正方形	北西4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)			
d	岡垣1C - 555	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ長方形	南西16 m町道 南東4 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)			
e	岡垣1C - 563	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ長方形	南6.1 m町道		(都) 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	() 22,699	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [97.9]	23,140	100 [100.0]	23,140	街路 交通・ 接近	0.0	23,100			
b	() 25,989	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	26,820	100 [105.0]	25,543	環境 画地	0.0	25,500			
c	() 18,067	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,031	100 [77.5]	23,266	行政	0.0	23,300			
d	() 23,101	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,540	100 [94.3]	23,902	その他	0.0	23,900			
e	() 24,521	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,570	100 [96.9]	25,356	[100.0] 100		25,400			
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 -0.05	街路 画地	0.0 -2.1	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 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	-5.0 +2.0	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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	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	+3.0 0.0	環境 その他	-24.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	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	+8.0 +7.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	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 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,400 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	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
岡垣（県） - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	7,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,500 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 8 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
				倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡岡垣町山田峠 1 丁目 1 番 6 4 「山田峠 1 - 7 - 9」			地積 (m ²)	328	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) (その他)			
	1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南 4 m 町道	水道、下水	海老津 2.3 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 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 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 町道	交通施設	海老津駅 北東方 2.3 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。一部の優良住宅地では地価上昇も見られるが、古い既存住宅地では安値取引も多く、地価は概ね横這い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	21,500 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	同一需給圏は岡垣町内の住宅地域一帯である。需要者の中心は町内及び周辺市町における戸建住宅の取得者層である。居住環境の整った住宅地の需要は回復傾向にあり、地価は概ね横這いで推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で 2,000 ~ 2,500 万円程度と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする既存住宅地域にあることから、最有効使用も戸建住宅である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀（県） - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	25,200 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	21,400			
			100	[100.0]	[118.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,300 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +0.9 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的要因)	岡垣町の人口は微減傾向にある。不動産取引は概ね横這いで推移している。				
					(地域要因)	居住環境の整った住宅地の需要は回復傾向にあり、地価は概ね横這いで推移している。				
					(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	岡垣 3 1 K - 1321	遠賀郡岡垣町		建付地	()	長方形	北6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
b	岡垣 1 C - 560	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	南西4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
c	岡垣 1 C - 1355	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ正方形	西4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
d	岡垣 1 C - 562	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ正方形	北西4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
e	岡垣 1 C - 555	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ長方形	南西16 m町道 南東4 m 角地		(都) 1 住居 (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	() 21,174	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,983	$\frac{100}{[102.0]}$	20,572	街路 0.0 交通・接近 0.0	20,600	
b	() 23,406	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,523	$\frac{100}{[100.0]}$	23,523	環境 0.0	23,500	
c	() 24,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,534	$\frac{100}{[112.3]}$	20,956	画地 0.0	21,000	
d	() 18,067	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,031	$\frac{100}{[76.0]}$	23,725	行政 0.0 その他 0.0	23,700	
e	() 23,101	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,540	$\frac{100}{[111.3]}$	20,252	[100.0] 100	20,300	
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 -0.10	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 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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +9.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	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 +7.0	環境 -29.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,500 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	株式会社平成総合鑑定所
岡垣(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 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 3日	(6)路線価	[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	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	遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村601番2				地積(㎡)	644	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200) (その他)	
(2)近隣地域	台形1:1.2	住宅W2	一般住宅も多く見られる農家住宅地域	西5m町道	水道、下水	海老津3.7km		
	範囲	東 60m、西 20m、南 90m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 27m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5m町道	交通施設	海老津駅北東方3.7km	法令(都)(70,200) 規制	
(5)鑑定評価の手法の適用	地域要因の将来予測	当該地域は未利用地や低利用地が多い農家集落地域であり、付近の開発動向より衰退的に推移するものと予想される。母都市である北九州市や岡垣町の、町勢より地価は下落傾向で推移するものと考えらえる。						
	(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(6)市場の特性	取引事例比較法	比準価格	18,000 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/㎡					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は、岡垣町一円の住宅地域が形成された範囲。需要者の中心は岡垣町在住、又は岡垣町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は岡垣町の中心地より離れた郊外に位置するため、未利用、低利用の土地が多く市街地的形態を有しているとは言い難い地域であり、他所からの需要は見込みにくい地域である。取引の中心価格帯は総額で2500万円、土地のみであれば500万円程度が中心となっている。							
	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	遠賀(県) - 3	[99.4]	100	100	[100.0]	18,000	0.0 地 街路 +10.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 +27.0 0.0 因 行政 +5.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 的 要 因 〕	地価は概ね底を打っていると判断されるが、極端に廉価な事例も多くみられ、地価が下げ止まっているとは言い難い状況が続いている。			
	- 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 公示価格 円/㎡				〔 地 域 的 的 要 因 〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				〔 個 別 的 的 要 因 〕		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

(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	岡垣1C - 555	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ長方形	南西16 m町道 南東4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
b	岡垣1C - 557	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	南2.6 m町道		(都) (70,200)		
c	岡垣1C - 556	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	南西18 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
d	岡垣1C - 558	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	北東16 m県道 東10.4 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	() 23,101	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,226	100 [133.4]	16,661	街路 交通・ 0.0	16,700	
b	() 18,182	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	18,986	100 [95.0]	19,985	接近 環境 0.0	20,000	
c	() 17,854	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [95.0]	18,625	100 [94.7]	19,667	画地 行政 0.0	19,700	
d	() 15,306	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [92.7]	16,429	100 [105.0]	15,647	その他 0.0	15,600	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
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 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	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 0.0	環境 -18.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 0.0	画地 -7.3	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： 18,000 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	持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
岡垣(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	6,690,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 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 8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	遠賀郡岡垣町大字原字一ノ井手612番2				地積 (㎡)	458	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)			
	1:3	住宅 W2	中規模農家住宅が多い古くからの住宅地域	北東4.5m町道	下水	海老津6.9km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 250m、西 200m、南 100m、北 100m		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 30m、規模		450㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5m町道	交通 海老津駅 北西方6.9km	法令 (都)(70,200)				
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。郊外の農家集落地域の需要は依然弱く、地価は下落傾向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	14,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は岡垣町内の農家住宅、戸建住宅が見られる農家集落地域一帯である。需要者の中心は地縁的選好性を有する周辺の居住者である。市場参加者は少なく、郊外の既存住宅地の需要は依然弱く、地価は下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、規模によるが土地価総額で500~1,000万円程度と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅、戸建住宅が見られる農家集落地域にあることから、最有効使用は戸建住宅である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 14,700 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/㎡	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 岡垣町の人口は微減傾向にある。不動産取引は概ね横這いで推移している。</p> <p>(地域要因) 郊外の農家集落地域の需要は依然弱く、地価は下落傾向で推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			

(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	岡垣1C - 1362	遠賀郡岡垣町		建付地	()	袋地等	西9 m町道		(都) (60,200)	
b	岡垣1C - 557	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	南2.6 m町道		(都) (70,200)	
c	岡垣1C - 558	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	北東16 m県道 東10.4 m 角地		(都) (70,200)	
d	岡垣1C - 556	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	南西18 m県道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,587	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	18,124	$\frac{100}{[123.2]}$	14,711	街路 交通・ 0.0	14,700
b	() 18,182	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,062	$\frac{100}{[124.7]}$	15,286	接近 環境 0.0	15,300
c	() 15,306	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	16,429	$\frac{100}{[117.9]}$	13,935	画地 行政 0.0	13,900
d	() 17,854	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	18,719	$\frac{100}{[138.5]}$	13,516	その他 0.0	13,500
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 -0.10	街路 -20.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 14,600 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅が多い農家集落地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
岡垣(県) 3 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[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		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	遠賀郡岡垣町東山田1丁目312番1			地積(㎡)	2,225	法令上の規制等	
	形状	土地の利用の現況	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) 1低専(50,80) (その他)	
	1:1.2	田	田畑等が多い既存住宅地域に隣接する地域	南東6.3m町道	水道、下水	海老津1.5km		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 50m、北 70m		標準的使用	低層住宅地向けの宅地見込地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 50m、規模			2,000㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		道 6.3m 町道	交通 海老津駅北東方1.5km	法令 (都) 1低専(50,80)	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は非線引き都市計画区域の用途地域が定められた市街地に隣接する農地地域で、付近の市街化の程度より、今後徐々に宅地化されていくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地向けの宅地見込地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		7,900 円/㎡				
	控除法	控除後価格		6,900 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は岡垣町を中心に遠賀郡及び周辺市町に位置する低層住宅地向けの宅地見込地地域である。需要者の中心は地元の開発業者や大手ハウスメーカー等である。岡垣町は宅地分譲を繰り返して現在の街並みが形成された地域であり、北九州都市圏のベッドタウンとして発展してきたが、今後もこの傾向は継続していくものと予測されるため、素地需要としての宅地見込み地への需要はあるが、北九州市の低迷によりその程度はあまり高くないものと思料される。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	以上より比準価格及び控除法により求めた価格が求められ若干の開差を生じた。比準価格は取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、実証的で信頼性が高い。控除法による価格は価格時点において造成し、宅地分譲することを想定した価格であるが、想定如何により流動的になり易い。以上より市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、控除法による価格は参酌するに止め、専門職業家の良心に従い適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公示価格を格標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 画地 行政 その他	
	-		100	100	[]		交通 環境 宅造 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[]	[]	100			
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討		価格状況 要因の変	<p>〔一般的要因〕 地価は概ね底を打っていると判断されるが、極端に廉価な事例も多くみられ、地価が下げ止まっているとは言い難い状況が続いている。</p> <p>〔地域要因〕 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。</p> <p>〔個別的要因〕 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。</p>				
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	8,000 円/㎡						
	変動率							
	年間	-1.3%						

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番	取引時点	現況地目	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	岡垣1C - 1359	遠賀郡岡垣町		田		ほぼ整形	北4 m町道		(都) (70,200)	
b	岡垣1C - 1360	遠賀郡岡垣町		田		不整形	西13 m町道		(都) (70,200)	
c	宗像1C - 1267	宗像市		田		ほぼ長方形	北西6.1 m市道 北東3.9 m 南西5.8 m 三方路		「調区」 (70,200)	
d	宗像1C - 853	宗像市		山林		不整形	北6 m市道		1低専 (40,60) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
e	-									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	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	() 8,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,836	$\frac{100}{[104.5]}$	8,456	画地 0.0	8,460	
b	() 5,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	7,773	$\frac{100}{[104.5]}$	7,438	行政 0.0 その他 0.0	7,440	
c	() 7,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{100.0}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,200	$\frac{100}{[95.0]}$	7,579		7,580	
d	() 8,619	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{100.0}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,619	$\frac{100}{[104.5]}$	8,248		8,250	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 -0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	宅地造成 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	宅地造成 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,900 円/㎡〕			

(2)控除後価格算定内訳											
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 ($\frac{+}{-}$) × np (円/㎡) n: 8.0月 p: 1.0%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -($\frac{+}{-}$) + ($\frac{+}{-}$)					
25,700	(77.0 %) 19,789	8,500	600	728	1,300	8,661					
投下資本収益等控除後の価格 n: 24.0月 p: 1.0% (円/㎡)		熟成度修正 r: 4.0% m: 0.3年 (円/㎡)		個別的要因の比較			控除後価格(円/㎡)				
$\frac{1}{1+np}$: 0.8065		$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.9883		$\frac{[100.0]}{100}$			6,900				
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	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	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/㎡)
比較法	a	岡垣1 C - 554	25,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	26,713	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,700
	b	岡垣1 C - 563	24,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	23,260	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,300
	c	岡垣1 C - 1370	32,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[116.0]}$	27,028	$\frac{[100.0]}{100}$	27,000
NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳				地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +5.0
b	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 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +5.0
c	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 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +16.0
比準価格 25,700 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)			
地域要因の比較の内訳	岡垣(県)	4	24,600	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	25,715	$\frac{[100.0]}{100}$	25,700		
	街路	-3.0	交通・接近	-5.0	環境	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	
転換後・造成後の更地を想定した価格 25,700 円/㎡											
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			9,000 ㎡ 450 ㎡			* 擁壁工事の概要 区域外周に間知ブロック積擁壁を設置			* 公園緑地の工事の概要 270㎡の公園(遊戯施設設置)を配置		
* 開発区域の範囲(基準地を中心として)			東 50m、西 150m、南 50m、北 80m			* 道路工事の概要 幅員6mアスファルト舗装道路(路盤厚15cm、表層厚8cm)を敷設			* 水道工事の概要 引込延長 m		
* 開発区域の土地の利用状況			田 95%、畑 %、森林 %、その他 5%			* 排水工事の概要 地表水は有蓋U字溝、汚水は公共下水道に接続し、水洗化可能とする			* 電気工事の概要 引込延長 m		
* 造成画地数			33画地			* その他					
* 1画地平均面積			210㎡								
* 平均盛土高			0.5m								
* 造成後の公共減歩率			28.0%								
* 既存公共用地率			5.0%								
* 造成後の減歩率			23.0%								

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	株式会社平成総合鑑定所
岡垣(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,900 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 3日	(6)路線価	[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	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	遠賀郡岡垣町鍋田1丁目435番150 鍋田1-2-15				地積(㎡)	600	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)	
	2:1	店舗 S1	沿道サービス店舗、飲食店等が立地する主要道沿いの商業地域	北西16.5m 町道	水道、下水	海老津1.9km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 120m、南 50m、北 20m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 16.5m、			規模 600㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 16.5m町道	交通 施設	海老津駅北東方1.9km	法令 規制 (都) 1住居(60,200)	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,300 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、岡垣町内及び隣接町における近隣型商業地域を形成している範囲。需要者の中心は従来どおり同一需給圏に地縁性をもつ個人事業者であり、昨今の商業地を取り巻く経済環境から需要は低迷している。しかし、近隣地域は車両通行量の多い岡垣バイパスとJR海老津駅を結ぶ県道ののど元にあたる位置に存し、飲食店舗やコンビニエンスストア等、目立つ店舗も多く商業地としての店舗構成が良いため、需要は相対的に高いものと予測される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中、先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公称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/㎡)	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	[]			
(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	
	遠賀(県) 5 - 1	[100.0]	100	100	[100.0]	40,900	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,900 円/㎡		価格変動状況	要因	要因	要因	要因	
	- 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 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	岡垣1C - 1358	遠賀郡岡垣町		更地	()	長方形	南東15 m県道		(都)近商 (90,200)	
b	岡垣1C - 1365	遠賀郡岡垣町		底地	()	ほぼ整形	北西22 m国道 南西17 m 北4 m 三方路		(都) (80,200)	
c	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)	
d	水巻31K - 1010	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南16 m県道 東16 m 角地		(都)1住居 (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	() 17,668	100 [70.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [60.0]	41,730	100 [100.1]	41,688	街路 交通・ 0.0	41,700
b	() 22,656 32,366	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [105.0]	30,671	100 [72.9]	42,073	接近 環境 0.0	42,100
c	() 37,957	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	37,957	100 [90.6]	41,895	画地 行政 0.0	41,900
d	() 42,699	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [90.0]	100 [105.0]	45,636	100 [111.2]	41,040	その他 0.0	41,000
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	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 +5.0	環境 -9.2		
			画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	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 -10.0	環境 -10.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
d	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 +3.0	環境 +8.0		
			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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,700 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)
	3,888,920	748,400	3,140,520	2,182,950	957,570	(0.9742) 932,865	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	21,201,477 円 (35,300 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	200.00	S 1 F		200.00		
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) 1住居	60 %	200 %	200 %	600 ㎡	35.0 m × 16.5 m	前面道路：町道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建ての店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸し。

(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	200.00	100.0	200.00	1,700	340,000	4.0	1,360,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		340,000		1,360,000
年額支払賃料						340,000 円 × 12ヶ月 = 4,080,000 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								
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)						敷金充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,080,000 円 × 5.0 % 円 × % = 204,000 円		
以上計 + a+ - -						3,876,000 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,360,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 12,920 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 + + +						3,888,920 円 (6,482 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	岡垣(賃)1 C - 1351	1,592 (1,565)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,723	対象基準階の 月額実質賃料 1,706 円/㎡
b	岡垣(賃)1 C - 1352	1,544 (1,544)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,625	月額支払賃料 (1,700 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	157,500 円	31,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	163,200 円	4,080,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 144,200 円	査定額	
	建物 220,500 円	31,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	748,400 円 (1,247 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	31,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,182,950 円 (3,638 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,888,920 円
総費用			748,400 円
純収益 -			3,140,520 円
建物等に帰属する純収益			2,182,950 円
土地に帰属する純収益 -			957,570 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			932,865 円 (1,555 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	21,201,477 円 (35,300 円 / m ²)