

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
鞍手(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	4,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,400 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 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡鞍手町大字中山字唐ヶ崎 3 5 1 8 番 2 5				地積 (m ²)	274	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	西 5 m 町道	水道、下水	鞍手 2.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、		規模	280 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 町道	交通 鞍手駅 南西方 2.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既存の住宅地域である。当町の人口は、減少が続いているが、好調な戸建住宅市場を背景に同町内における選好性が高い住宅地の地価は安定的に推移と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	17,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手郡鞍手町・小竹町及び隣接する宮若市内の区画整然とした既存住宅地域である。中心となる需要者は、鞍手町及び周辺の市町に勤務する者及び、当町に比較的強い地縁的選好性を有する者である。福岡都市圏の好調な不動産市場及び低金利を背景に、同町内の選好性が高い住宅地域における地価は下げ止まりの感がある。取引の中心となる価格帯は、規模・取引事情等が異なることから見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、区画整然とした旧来からの低層の戸建て住宅地域である。同地域内においては、賃貸市場は形成されておらず、賃料収入の獲得を目的とした共同住宅は皆無であることから、収益還元法は適用しなかった。市場性を反映した標準価格は鞍手町内の既存住宅地域に存する規範性が高い複数の取引事例から試算した価格であり妥当性は高い。以上のことから標準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / 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	[]	17,400	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 地 街路 域 交通 -3.0 要 環境 -13.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	宮若(県) - 4	[99.3]	100	100	[100.0]	17,400	0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	14,800 円 / m ²	[100]	[100.0]	[84.4]	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 17,400 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	(一般的要因)	鞍手町の人口減少は続いている。高齢化率は福岡県平均より大きい。同町内の地域経済は弱く宅地需要は全体的は弱含みで推移している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(地域要因)	地域要因に変動はないが、低金利を背景に選好性が高い住宅地の地価は下げ止まり傾向にある。			
				(個別的要因)	特になし。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	鞍手1C - 1154	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ正方形	東8 m町道 南5 m 角地		(都) 2低専 (60,100)				
b	鞍手1C - 1153	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ台形	西4 m町道		(都) 1住居 (60,160)				
c	鞍手31K - 405	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m町道 南6 m 角地		(都) 近商 (90,200)				
d	鞍手1C - 354	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西6 m町道 北西6 m 角地		(都) (70,200)				
e	鞍手1C - 353	鞍手郡鞍手町		底地	()	不整形	北西10 m県道		(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	() 17,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,064	$\frac{100}{[98.0]}$	17,412	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,400			
b	() 18,283	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,283	$\frac{100}{[106.1]}$	17,232	画地 0.0 行政 0.0	17,200			
c	() 14,923	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,416	$\frac{100}{[84.4]}$	17,081	その他 0.0	17,100			
d	() 18,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,655	$\frac{100}{[102.0]}$	17,309	その他 0.0	17,300			
e	(14,831)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,471	$\frac{100}{[87.1]}$	17,762	[100.0] 100	17,800			
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +5.0	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 -0.05	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 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.11	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 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.11	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 -12.0	画地 -5.0	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： 17,400 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できないため。				
(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		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。					

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, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 鞍手(県) - 2, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,000 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing land evaluation. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 鞍手郡鞍手町大字新北字田崎1078番1ほか1筆, 地積(㎡) 581, 法令上の規制等 (都)(60,200). (2) 近隣地域: 範囲 東40m, 西30m, 南30m, 北20m, 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, 形状長方形. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 12,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、鞍手町・小竹町及び隣接する宮若市内の農家住宅的な色彩が強い住宅地域である。主な需要者は、鞍手町及び周辺の市町に勤務する者及び、当町に強い地縁の嗜好性を有する者である。低金利を背景に同町内の嗜好性が高い住宅地域における地価は下げ止まり傾向にあるが、旧来からの農家住宅的な色彩が強い住宅地域の需要は未だ弱い。取引の中心となる価格帯は、規模・取引事情等が異なることから見出せない状況である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、戸建住宅・農家住宅等を中心とした旧来からの住宅地域である。同地域内においては、賃貸市場は形成されていない。賃料収入の獲得を目的とした投資用の共同住宅はないことから、収益還元法は適用しなかった。市場性を反映した比準価格は、同一需給圏を広く捉え鞍手町及び小竹町に存する規範性が高い複数の取引事例から試算した価格であり妥当性は高い。以上のことから、比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。 (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 100, 地域要因の比較 100, 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 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 100, 地域要因の比較 100, 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 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 12,100 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 -0.8%, 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	小竹31K - 1103	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ正方形	北東4m町道		(都) (70,200)		
b	鞍手31K - 1106	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	北西8m県道		(都) (60,200)		
c	鞍手1C - 355	鞍手郡鞍手町		底地	()	ほぼ台形	北9m町道		(都) (60,200)		
d	鞍手1C - 1157	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ台形	南東8m町道		(都) (60,200)		
e	鞍手1C - 351	鞍手郡鞍手町		更地	()	台形	西6m町道 南5m 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	() 9,347	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,300	100 [78.8]	11,802	街路 交通・ 0.0	11,800	
b	() 11,364	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	12,564	100 [104.0]	12,081	接近 環境 0.0	12,100	
c	() 15,510	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,370	100 [126.0]	12,198	画地 行政 0.0	12,200	
d	() 15,049	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,004	100 [123.6]	12,139	その他 0.0	12,100	
e	() 8,130	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [61.2]	13,165	100 [111.1]	11,850	[100.0] 100	11,900	
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 -0.06	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 -22.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -38.8	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。					
(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	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。						

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, 中園不動産鑑定事務所. Row 1: 鞍手(県) - 3, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 二郎 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,700 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 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (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 like '東 40m, 西 80m, 南 60m, 北 120m' and '標準的使用 戸建住宅地'.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	鞍手1C - 354	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	南西6 m町道 北西6 m 角地		(都) (70,200)		
b	鞍手1C - 1154	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ正方形	東8 m町道 南5 m 角地		(都) 2 低専 (60,100)		
c	鞍手1C - 1155	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m町道 南西6 m 角地		(都) 1 住居 (60,200)		
d	鞍手31K - 406	鞍手郡鞍手町		建付地	()	長方形	南東6.3 m私道		(都) 商業 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,099	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,655	$\frac{100}{[91.0]}$	19,401	街路 交通・ 0.0	19,400	
b	() 17,576	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,064	$\frac{100}{[87.7]}$	19,457	接近 環境 0.0	19,500	
c	() 24,498	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,784	$\frac{100}{[115.5]}$	20,592	画地 行政 0.0	20,600	
d	() 25,105	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,105	$\frac{100}{[124.3]}$	20,197	その他 0.0	20,200	
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 -0.11	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 -9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,700 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			% / 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		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。					

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	中園不動産鑑定事務所
鞍手(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	4,330,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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 9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	鞍手郡鞍手町大字木月字柏田1204番1ほか3筆				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)	
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅に小規模店舗も見られる既成住宅地域	南西4.5m 町道	水道、下水	筑前垣生3.1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 50m			標準の使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡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町道	交通施設	筑前垣生駅南西方3.1km	法令(都) 規制
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	14,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、鞍手町を含む直鞍地区及び宮若市・中間市・遠賀町等の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が主体であり、同一需給圏外からの転入者はあまり多くはない。全般的に不動産市況は回復傾向にあるものの、地方では一転して開発や取引等は減少傾向、利便性・快適等劣る既成住宅地の需要は少なく、市況は依然低迷している。土地は500~600万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、かつ、基準地が継続地点であること及び郊外住宅地の需給動向や地縁の選好性、さらには利便性・快適性の程度等をも考慮して、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(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 14,200 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	鞍手町は人口・世帯数とも微減傾向、土地取引件数は年間130~160件程度。なお、町庁舎移転計画が進行中。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
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	鞍手1C - 351	鞍手郡鞍手町		更地	()	台形	西6 m町道 南5 m 角地		(都) (70,200)		
b	鞍手1C - 352	鞍手郡鞍手町		更地	()	台形	西3.5 m町道		(都) (60,200)		
c	鞍手31K - 1106	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	北西8 m県道		(都) (60,200)		
d	鞍手1C - 1157	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ台形	南東8 m町道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,130	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [61.2]	13,165	100 [96.9]	13,586	街路 交通・ 0.0	13,600	
b	() 8,509	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [98.0]	8,605	100 [62.1]	13,857	接近 環境 0.0	13,900	
c	() 11,364	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	12,564	100 [92.8]	13,539	画地 行政 0.0	13,500	
d	() 15,049	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,004	100 [96.9]	15,484	その他 0.0	15,500	
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 -0.11	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 -4.0	画地 -38.8	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.11	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 -34.0	画地 -2.0	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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -9.0	画地 -10.0	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 -2.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,100 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	対象基準地を含む近隣地域は、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 鞍手(県) 5-1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,300 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/㎡, 1.1倍

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, 鞍手郡鞍手町大字中山字榑崎2334番22ほか1筆, ②地積(㎡) 527, ⑨法令上の規制等 (都)近商(80,200)準防, (その他) (90,200). (2) 近隣地域: ①範囲, 東70m, 西50m, 南50m, 北50m, ②標準的使用, 低層店舗併用住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口約20m, 奥行約25m, 規模500㎡程度, 形状ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記事項 特になし, 街路 6.5m町道, 交通 鞍手駅 南西方1.9km, 法令 (都)近商(90,200)規制, ⑤地域要因の将来予測, 当該地域は、周辺居住者を対象にした小規模店舗・住宅等が混在する近隣商業地域である。同町内の商業地に対する需要は比較的弱く、背後の住宅地との格差も小さくなり、地価の下落傾向は続くと予測する。 (3) 最有効使用の判定, 低層店舗併用住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 準角地形状 +2.0, -2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 21,300 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、鞍手郡及び隣接する市内の近隣商業地域である。主な需要者は、同町に強い地縁的選好性を有する個人・法人等である。近年は、交通利便性が高く、大規模な駐車場を完備し、品揃え豊富な大型ショッピングセンターに顧客を奪われている。更に、キー店舗の撤退により、商的な繁華性は衰退しており、背後の住宅地との価格差が無くなりつつある。取引の中心となる価格帯は、規模・取引事情等が異なることから見出せない状況である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 当該地域は、周辺の居住者を対象にした商圏が比較的小さい小売店舗及び賃貸住宅等が混在する近隣商業地域である。同地域において、賃貸物件は散見されるものの、賃貸市場の成熟度は著しく低いことから、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、鞍手町及び隣接する宮若市・遠賀郡に存する規範性が高い取引事例から試算した価格であり、妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。 (8) 公規価示標準値と格しをた, 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, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), ⑦内訳, 標準街路, 交通, 環境, 画地, 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, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), ⑦内訳, 標準街路, 交通, 環境, 画地, 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 □新規, 前年標準価格 21,300 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 0.0%, 半年間 %

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	宮若1C - 651	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	東13m市道 南4.5m 角地		(都) (70,200)		
b	宮若31K - 607	宮若市		更地	()	長方形	南東18m県道		準都計 (70,200)		
c	鞍手31K - 406	鞍手郡鞍手町		建付地	()	長方形	南東6.3m私道		(都) 商業 (80,200)		
d	岡垣1C - 555	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ長方形	南西16m町道 南東4m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
e	岡垣1C - 1365	遠賀郡岡垣町		底地	()	ほぼ整形	北西22m国道 南西17m 北4m 三方路		(都) (80,200)		
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	() 15,789	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,523	$\frac{100}{[72.7]}$	21,352	街路 交通・ 接近	0.0	21,400
b	() 21,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,374	$\frac{100}{[109.2]}$	21,405	環境 画地	0.0	21,400
c	() 25,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,105	$\frac{100}{[117.0]}$	21,457	行政	0.0	21,500
d	() 23,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,540	$\frac{100}{[105.0]}$	21,467	その他	0.0	21,500
e	() 22,656 32,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	30,671	$\frac{100}{[143.8]}$	21,329		[100.0] 100	21,300
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -28.0	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 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 -10.0	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 0.0	環境 +17.0	画地 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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +3.0	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 +15.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 21,300 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				既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(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	⑤時点修正	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	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	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	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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		基準地を含む近隣地域は、交通便利性に優れる大型店舗に顧客を奪われ商業地としての衰退傾向が著しい。賃貸収入獲得目的の店舗はなく、賃貸市場が形成されているとは言い難い。従って、当地域での収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <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

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, 中園不動産鑑定事務所. Row 1: 鞍手(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 二郎 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 120,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,200 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. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 9日, 1.1 倍. Row 2: 令和元年 6月 28日, 正常価格. Row 3: 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 鞍手郡鞍手町大字木月字石堀場2037番9ほか1筆, 地積(㎡) 10,684, 法令上の規制等 (都)工業(60,200). (2) 近隣地域: 範囲 東70m, 西150m, 南300m, 北30m, 標準的使用 工場地. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (4) 対象基準地の個別的要因: 三方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 11,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、鞍手町を含む直鞍地区及び宮若市・中間市・遠賀町等の内陸型の工業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例には昨今の経済状態及び多様化する取引形態により特殊な事情を含むものも認められるが. (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡) 11,100. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 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	鞍手1C - 1156	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	北8 m町道		(都) (60,200)		
b	鞍手1C - 358	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	南西5 m未舗装道路		(都) (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	宮若1C - 655	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道		(都) (60,200)		
e	直方01C - 11091	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.4 m市道 西7 m 準角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,895	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	7,661	100 [70.0]	10,944	街路 交通・ 0.0	11,200	
b	() 3,735	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [50.0]	7,470	100 [67.3]	11,100	接近 環境 0.0	11,300	
c	() 6,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	5,878	100 [59.4]	9,896	画地 +2.0	10,100	
d	() 7,743	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,743	100 [72.0]	10,754	行政 その他 0.0	11,000	
e	() 6,752	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	7,702	100 [74.5]	10,338	[102.0] 100	10,500	
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 0.00	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 -30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0	画地 -50.0	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 -1.0	環境 -40.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0	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 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,200 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	対象基準地を含む近隣地域は工場地で、工場は自用が殆どで、希に賃貸はあるものの特殊事情によるもので賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は試算できなかった。						

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