

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
小竹(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	2,570,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1795番10				地積(㎡)	292	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)			
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西5m町道	水道	勝野1.7km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 270m、西 250m、南 300m、北 350m			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 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m町道	交通施設	JR勝野駅南方1.7km	法令(都)(70,200)規制		
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を、鞍手郡小竹町、鞍手町及び宮若市の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における需要者の中心は、地元居住者や出身者等、地縁的選好性を有する者であり、都市部など他地域からの転入は考えにくい状況である。人口減少及び高齢化の進行等による地域経済の衰退を受け、不動産需要は減退している。小竹町内の不動産取引自体が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、300㎡程度の土地で概ね250万円前後と考えられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅が主体の既存の住宅地域であり、自用目的で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が追求されると思料されることから、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と判断される比準価格を重視し、周辺の公基準地との均衡を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8)公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	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他	
	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	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他	
	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 8,900 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、高齢化率も県平均より高い状態が続いている。			内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	- 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/㎡				地域要因	特段の変更要因はない。地域的選好性の強い地域で外部からの転入はほとんど見られない。				
変動率 年間 -1.1% 半年間 %				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。				

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2C - 251	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	西9.5m町道 北4.5m 南西4m 三方路		(都) (80,200)	
b	小竹2C - 252	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m町道		(都) (70,200)	
c	小竹2C - 453	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4m町道		(都) (70,200)	
d	宮若2C - 654	宮若市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道		(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	() 9,075	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [82.4]	10,936	100 [120.9]	9,045	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,050
b	() 8,961	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,889	100 [100.0]	8,889	画地 0.0 行政 0.0	8,890
c	() 8,364	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,297	100 [96.0]	8,643	その他 0.0	8,640
d	() 7,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,017	100 [84.6]	8,294		8,290
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 画地 -17.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +14.0		
b	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地に所在し、土地の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	対象基準地が存在する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
小竹(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	2,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,050 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.0 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	鞍手郡小竹町大字南良津字丸山 1 9 8 9 番 8				地積 (m ²)	343	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西3 m 町道	水道、下水	勝野1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 70 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 20 m、		規模	340 m ² 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3 m町道	交通施設	J R勝野駅南西方1.7 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域的選好性の強い地域で外部からの転入はほとんど見られず、今後も大きな変動はないと考えられる。不動産市況は低迷しており、地価水準は下落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	標準価格	7,050 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	同一需給圏の範囲を、鞍手郡小竹町、鞍手町及び宮若市の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における需要者の中心は、地元居住者や出身者等、地縁の選好性を有する者であり、都市部など他地域からの転入は多くない。利便性の劣る地域であることに加え、人口減少や高齢化進行による地域経済の衰退を受け、不動産需要は減退している。小竹町の取引が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難だが、3 4 0 m ² 程度の土地で概ね 2 5 0 万円前後と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅も散見される住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。取引の意思決定にあたっては収益性よりも主に居住の快適性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。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される標準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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	
	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	
	小竹(県) - 1	[98.9]	100	100	[100.0]	7,000	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +22.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 8,900 円 / m ²	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [125.7]	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 7,100 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	(一般 的 要 因)	町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、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 公示価格 円 / m ²			(地 域 要 因)	特段の変更要因はない。地域的選好性の強い地域で外部からの転入はほとんど見られず、需要は低調である。			
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %			(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。			

(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2C - 254	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道		(都) (70,200)		
b	小竹2C - 252	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		(都) (70,200)		
c	小竹2C - 453	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道		(都) (70,200)		
d	宮若2C - 654	宮若市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		(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	() 7,867	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,248	$\frac{100}{[121.6]}$	6,783	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,780	
b	() 8,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,889	$\frac{100}{[120.4]}$	7,383	画地 0.0 行政 0.0	7,380	
c	() 8,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,297	$\frac{100}{[116.3]}$	7,134	その他 0.0	7,130	
d	() 7,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,017	$\frac{100}{[103.1]}$	6,806		6,810	
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 -0.08	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 +18.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +18.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 +10.0	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： 7,050 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			既成の住宅地に所在し、土地の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地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小竹(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	2,170,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町2838番11				地積(㎡)	(179)	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)						
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西4.2m町道	水道	小竹1.3km							
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、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 13m、規模 200㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.2m町道	交通施設	小竹駅南西方1.3km	法令(都)(70,200)規制					
	地域要因の将来予測	町南部丘陵地間に開発された小規模住宅地域で、周辺に町営住宅、自衛隊官舎もみられる。土地需要は強くなく地価の下落が続いている。その他格別の変動要因はないので、しばらくは現状維持で推移すると予測する。											
(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	12,100 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、鞍手郡小竹町、鞍手町及び宮若市に存する住宅地域である。需要者の中心は、主として小竹町のサラリーマン層を中心とする一次取得者である。需給状況については、取引総数は少ないが、住環境の良好な新興地域における土地取引が大半を占め、近隣地域の周辺で、今後供給側の在庫取得も予想される。既存住宅地域所在の中古住宅は、募集は多いが成約件数は少ない。市場の中心価格帯は、土地は標準的画地規模で200～300万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の戸建住宅が取引の中心で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い戸建住宅地の取引事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した、実証的な比準価格を基準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通補正	画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	8,900 円/㎡	[98.9]	100	[73.0]	[100.0]	12,100	100	100	0.0	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		価格変動状況	要因	町内は、人口の減少傾向及び高齢化傾向が引き続き進んでおり、宅地の需要動向は依然として低調である。	内訳	標準化補正	街路交通環境行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年標準価格		12,200 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		公示価格		円/㎡		要因		地域内において標準的であり、特に変動要因はない。	
変動率		年間		-0.8 %		半年間		%		要因			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小竹2C - 252	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		(都) (70,200)		
b	小竹2C - 254	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道		(都) (70,200)		
c	小竹2C - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		(都) (70,200)		
d	小竹2C - 453	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道		(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	() 8,961	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,889	100 [69.3]	12,827	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,800	
b	() 7,867	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	8,248	100 [70.7]	11,666	環境 0.0	11,700	
c	() 7,971	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,899	100 [69.9]	11,300	画地 0.0	11,300	
d	() 8,364	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,297	100 [69.3]	11,973	行政 0.0	12,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	画地 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 -3.0	環境 -30.0	画地 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 -1.0	環境 -30.0	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： 12,100 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
小竹(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	1,630,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 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	鞍手郡小竹町大字新多字砂田 3 6 4 番 6				地積 (m ²)	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) (70,200)	
	台形 1 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	北西 6.2 m 県道	水道	小竹 2.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、		規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	6 . 2 m 県道		交通	J R 小竹駅西方 2.2 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域的選好性の強い地域であり、外部からの転入はほとんど見られず、今後も現状で推移するものと考えられる。不動産市況は低迷しており、地価水準は下落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	標準価格	8,000 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	同一需給圏の範囲を、鞍手郡小竹町、鞍手町及び宮若市の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における需要者の中心は、地元居住者や地元出身者等、地縁的選好性を有する者であり、都市部など他地域からの転入は多くない。人口減少及び高齢化の進行等による地域経済の衰退を受け、不動産需要は減退傾向が続いている。町内における不動取引が少ないことから、市場の中心となる価格帯の把握は困難だが、概ね 2 0 0 m ² 程度の土地で 1 6 0 万円前後と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅も散見される住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。取引の意思決定にあたっては収益性よりも主に居住の快適性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。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地等との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公規価示標準格	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 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	[]	[]	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 / 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	
	小竹(県) - 1								
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	7,920			
	8,900 円 / m ²	100	[100.0]	[111.1]	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 8,100 円 / m ²		価格変動状況要因	〔 一般的要因 〕 町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、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 - 公示価格 円 / m ²			〔 地域要因 〕 飯塚市方面に直通する西鉄バス路線が昨年廃止となり、交通利便性が低下した。					
	変動率 年間 -1.2 % 半年間 %			〔 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。					

(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2C - 251	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	西9.5m町道 北4.5m 南西4m 三方路		(都) (80,200)				
b	小竹2C - 252	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m町道		(都) (70,200)				
c	小竹2C - 453	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4m町道		(都) (70,200)				
d	宮若2C - 654	宮若市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道		(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	() 9,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[]}$ [/]	$\frac{100}{[82.4]}$	10,936	$\frac{100}{[131.6]}$	8,310	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,310			
b	() 8,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,889	$\frac{100}{[111.0]}$	8,008	画地 0.0 行政 0.0	8,010			
c	() 8,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,297	$\frac{100}{[107.0]}$	7,754	その他 0.0	7,750			
d	() 7,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,017	$\frac{100}{[93.0]}$	7,545		7,550			
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 +3.0	環境 +24.0	画地 -17.6	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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +3.0	環境 +6.0	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 0.00	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 0.0	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： 8,000 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			既成の住宅地に所在し、土地の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地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
小竹(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	4,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	鞍手郡小竹町大字新多字十二割 1 5 1 1 番 7 外				地積 (m ²)	373	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)		
	1.5 : 1	店舗 S 1	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する路線商業地域	北 14 m 県道、東側道	水道	小竹 1.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 16 m、			規模	370 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 4 m 県道	交通施設	J R 小竹駅西方 1.3 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	県道に接面するものの交通量は少なく、低層店舗や医院等が点在する程度であり、今後も大きな変動はないものと考えられる。不動産市況は低迷しており、地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。							
(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	二方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 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	同一需給圏を、概ね小竹町及び隣接市町の低層店舗等が見られる地域一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は、地元事業者等の地縁性を有する個人や法人が中心になると考えられる。近隣地域は、繁華性の低い商業地であり、域外から新規の出店等は極めて少ない。人口減少や高齢化進展を受け、商況、不動産の需給動向ともに厳しい状況が続いており、商業地の取引件数自体が多くないことから、需要の中心となる価格帯を見出しにくい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自己使用目的での不動産取引が主流となっている。店舗についても、賃貸を前提とした収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用はなじまないと考えられる。よって、本件においては、現実の市場を反映して実証的であると判断される比準価格を標準とし、周辺の公基準地とのバランスを踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 区域 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 正 其他	因 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 訳	標準 街路 地	街路 交通 区域 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 正 其他	因 其他
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,900 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔 一般 的 要 因 〕	町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、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 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	県道に接面するものの交通量は少なく、周辺に新規出店等は見られない。商業地としての繁華性は低い。		
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%			〔 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。

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2C - 251	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	西9.5m町道 北4.5m 南西4m 三方路		(都) (80,200)		
b	小竹2C - 252	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m町道		(都) (70,200)		
c	宮若2C - 161	宮若市		更地	()	不整形	北西10.8m県道 北東2.8m 角地		準都計 (80,200)		
d	宮若2C - 658	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東11m県道		(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	() 9,075	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [82.4]	10,936	100 [88.3]	12,385	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,800	
b	() 8,961	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,889	100 [71.3]	12,467	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	12,800	
c	() 9,594	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.2]	10,583	100 [90.5]	11,694	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,000	
d	() 8,950	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [80.0]	11,132	100 [97.0]	11,476	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 -17.6	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 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 +6.0	画地 -9.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	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 +2.0	画地 -20.0	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： 12,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が存する地域は、賃貸物件が少なく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小竹(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,400 円/㎡
-------	---------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦1673番5				地積 (㎡)	42,777	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)	
	台形 1:4	倉庫兼工場 S1	中規模工場、倉庫等のほかに空地の見られる工業地域	南西7.5m 町道、北西側道	水道	勝野2.4km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 450m、西 300m、南 250m、北 200m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100m、奥行 約 400m、		規模	40,000㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	法地の緑化利用が見られる。	街路	7.5m町道	交通施設	勝野駅南方2.4km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	インターチェンジとの距離等交通アクセスがやや劣る内陸型の工業地域で、利便性が優る工業地域との比較では競争力は劣り、その点で需要者は限定される。格別の変動要因はなく、今後も現状で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑豊地区に存する内陸型工業団地である。主な需要者は、建設資材、原材料及び自動車関連企業等が中心である。工業団地内の場合、供給は地方公共団体が大半を行っており、古い団地では企業間売買も散見される。需要は設備投資意欲は堅調であったが、現時点では先行き不透明である。市場の中心価格帯は、土地は標準的画地規模40,000㎡で2億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して価格を求めたものであり信頼性が高い。工業地は、主に自己使用目的で土地を所有されており、賃貸事例は把握できないため収益価格については試算できなかった。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺の公示地及び基準地との価格バランスを考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 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 4,500 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	町内は、人口の減少傾向及び高齢化傾向が引き続き進んでおり、宅地の需要動向は依然として低調である。			
	- 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/㎡			(地域 要因)	既存の工業団地であり、交通アクセス等がやや劣り、町内での需要は公共施設が整った小竹団地に移っている。			
	変動率	年間 -2.2 % 半年間 %		(個別的 要因)	角地であるが、地域内において標準的であり、特に変動要因はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若2C - 153	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.8 m道路		(都) (60,200)		
b	田川02C - 10706	田川市		更地	()	不整形	北東6 m市道 南東5.1 m 南西2.4 m 三方路		(都) (70,200)		
c	田川02C - 11514	田川市		更地	()	不整形	南13 m市道		(都) (70,200)		
d	香春02C - 10803	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	西15 m町道		準都計 (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	() 8,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,000	$\frac{100}{[154.3]}$	5,185	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,190	
b	() 3,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	3,270	$\frac{100}{[84.2]}$	3,884	環境 0.0	3,880	
c	() 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	7,129	$\frac{100}{[159.0]}$	4,484	画地 0.0	4,480	
d	() 3,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,587	$\frac{100}{[98.2]}$	3,653	行政 0.0	3,650	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -1.0	環境 -15.0	画地 -1.1	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 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 +39.0	画地 -30.0	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 +5.0	交通・接近 +10.0	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： 4,400 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の工場を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ