

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	4,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	田川郡福智町金田 1 1 1 5 番 3 外			地積 (m ²)	313	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域	南東 3.2 m 町道	水道	金田 270 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 19 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 3.2 m 町道	交通施設	金田駅 東方 270 m	法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	町の中心部に所在し一般住宅を中に併用住宅が点在する。土地利用は今後当分の間、現状維持を継続すると思われる。地価水準については好転要因はなく、横這い程度で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	14,600 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の一般住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要はやや少ない。このような状況の中、当該近隣地域は町役場至近の中心部に位置しており、生活利便性は良好であり、地価は概ね横ばいで推移している。土地の取引価格は約 2 5 0 m ² 程度で 2 0 0 ~ 3 0 0 万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、標準価格のみが得られた。当該標準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した標準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(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		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 / 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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,600 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		価格変動状況要因	(一般的要因) 住環境の良好な住宅地域は需要回復基調にあり、コロナ禍の先行き不透明感はほぼ解消された。 (地域要因) 町中心部の旧来からの一般住宅地域であり、良好な利便性から地価は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。			
	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	福智05C - 10806	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智05C - 11003	田川郡福智町		更地	()	ほぼ整形	北西3 m町道 南東2.5 m 二方路		準都計 (80,200)				
c	福智05C - 11011	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東7.4 m県道 北西5.2 m 二方路		準都計 (80,200)				
d	福智05C - 11097	田川郡福智町		更地	()	ほぼ台形	北5.5 m町道 南3.7 m 二方路		(都) (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	() 13,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,732	$\frac{100}{[97.9]}$	14,027	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,000			
b	() 11,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	13,095	$\frac{100}{[90.0]}$	14,550	環境 0.0	14,600			
c	() 10,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	11,710	$\frac{100}{[79.6]}$	14,711	画地 0.0	14,700			
d	() 18,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	19,353	$\frac{100}{[124.5]}$	15,545	行政 0.0 その他 0.0	15,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -10.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	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 -15.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 +30.0	画地 -3.1	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： 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 併用住宅も散在する住宅地域であるが、賃貸市場は未成熟であり、周辺での十分な賃貸事例の収集が困難なことから、収益還元法の適用はしなかった。						

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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	4,760,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路 線 価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 1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	田川郡福智町弁城1164番2				地積(㎡)	1,106	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W1	農家住宅が建ち並ぶ既存の農家集落地域	西4.5m 町道、南側道	水道	金田3.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 250m、北 100m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 35m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	金田駅 北東方3.3km	法令	準都計(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(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	4,300 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が極めて強い。近隣地域の地価水準は下落傾向が続く。土地の取引価格は約1000㎡程度で400万円～500万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 4,350 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。			
	- 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)	旧来からの中規模の農家住宅が建ち並ぶものの、新規参入は少なく、需要は弱含みの傾向にある。			
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智05C-11006	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5.8m町道			準都計 (70,200)	
b	福智05C-11012	田川郡福智町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4m町道			準都計 (70,200)	
c	福智05C-11098	田川郡福智町		更地	()	不整形	北西2.5m道路			準都計 (70,200)	
d	-				()						
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	() 5,711	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	5,888	100 [139.4]	4,224	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,220	
b	() 4,757	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,776	100 [110.0]	4,342	環境 0.0	4,340	
c	() 3,905	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	3,944	100 [90.2]	4,373	画地 0.0 行政 0.0	4,370	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +20.0	環境 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 4,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例がないため。								
(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		持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。					

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 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	3,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	田川郡福智町伊方 2 4 7 7 番 1 6				地積 (m ²)	340	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	南 4.5 m 町道	水道、下水	金田 3.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m 町道	交通 金田駅 東方 3.8 km	法令 準都計 (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅を主とする住宅地域であり、土地利用状況は現状維持で推移するものと考えられる。地価水準を好転させる特段の要因はないが交通利便性は概ね良好であり、若干の上昇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	基準価格 11,600 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。近隣地域は最寄駅から距離があるが、福智町では数少ない良好な住宅団地を形成し、田川直方バイパスに近接することから、直方市・北九州市方面への通勤者からの需要は比較的高い。地価水準は若干の上昇傾向で土地の取引価格は約 3 0 0 m ² で 3 0 0 ~ 4 0 0 万円台と思路する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、基準価格のみが得られた。当該基準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した基準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	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 街 路 標 準 交 通 地 街 路 化 環 境 域 交 通 補 画 地 要 環 境 正 行政 因 行政 其 他 其 他	
価と格しをた	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	福智(県) - 4	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 街 路 0.0 準 交 通 0.0 化 環 境 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	8,600 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	10,600	地 街 路 +1.0 域 交 通 +7.0 要 環 境 -25.0 因 行政 0.0 其 他 0.0	
			100	[100.0]	[81.1]	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 11,500 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²		(地域要因)	最寄駅までやや距離があるが、系統連続性は比較的良好。住宅団地としての環境も良好である。		
	変動率	年間 +0.9 %	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	福智05C - 10806	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m町道		準都計 (70,200)				
b	福智05C - 11003	田川郡福智町		更地	()	ほぼ整形	北西3 m町道 南東2.5 m 二方路		準都計 (80,200)				
c	福智05C - 11011	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東7.4 m県道 北西5.2 m 二方路		準都計 (80,200)				
d	福智05C - 11001	田川郡福智町		底地	()	ほぼ整形	北西5 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	() 13,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,732	$\frac{100}{[116.2]}$	11,818	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,800			
b	() 11,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	13,095	$\frac{100}{[110.1]}$	11,894	環境 0.0	11,900			
c	() 10,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	11,710	$\frac{100}{[106.1]}$	11,037	画地 0.0	11,000			
d	() 9,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,081	$\frac{100}{[82.4]}$	11,021	行政 0.0 その他 0.0	11,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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 +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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +3.0	環境 0.0	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 0.00	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 -23.0	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： 11,600 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			適切な造成事例がないため。				
(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		持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。					

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	あさひ不動産鑑定有限公司
福智(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	2,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	田川郡福智町神崎 1 6 2 6 番 6				地積 (m ²)	(256)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) (その他)	
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域	北 5 m 町道	水道	人見 700 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 80 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 14 m、奥行 約 18 m、			規模 250 m ² 程度、			形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 人見駅南西方 700 m	法令 準都計 (70,200)	規制		
	地域要因の将来予測	中元寺川左岸の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状で推移すると予測する。鉄道駅と小中学校が徒歩圏内にあるが、地価水準が低く、地価は安定的に推移している。							
(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	8,600 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、福智町及び周辺市町の住宅地域であるが、特に同一町内との関連性が高い。需要者は、福智町や周辺市町に地縁や勤務地がある個人が想定される。近隣地域は、既成の住宅地域であり、戸建住宅の利用が多い。中心市街地と反対側の中元寺川左岸に位置しているが、鉄道駅や義務教育学校などが徒歩圏内にある。地価水準が低く、値ごろ感があり、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地で 2 0 0 万 ~ 3 0 0 万円程度と把握する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の住宅地域であり、戸建住宅の利用が多い。自己使用目的での取引によって地価が形成されていると考察する。本件では、福智町の住宅地域等において地域の価格水準を反映している複数の取引事例を採用して比準価格を試算した。一方、賃貸用物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、精度を確保し得ている比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。								
(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 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		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		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 8,600 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	(一 般 的)	世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者物価が上昇している。福智町の人口はここ 1 年間減少で推移した。			
	- 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)	鉄道駅と小中学校が徒歩圏にある既成住宅地域である。一定の利便性と居住環境が保たれており、値ごろ感があり、地価は安定している。			
	変動率	年間	0.0 %		半年間	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智05C - 11001	田川郡福智町		底地	()	ほぼ整形	北西5 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智05C - 11004	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m町道 南西5 m 準角地		準都計 (80,200)		
c	田川05C - 11403	田川市		更地	()	不整形	北5.5 m市道 西4 m 二方路		(都) (80,200)		
d	福智05C - 11099	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北5.3 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	() 9,081	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,081	100 [103.0]	8,817	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,820	
b	() 7,549	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	7,366	100 [88.2]	8,351	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,350	
c	() 8,189	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [77.3]	10,594	100 [122.4]	8,655	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,660	
d	() 7,384	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,384	100 [86.0]	8,586	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,590	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 -22.7	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 0.0	環境 -14.0	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： 8,600 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		持家を主体とする既成の住宅地域であり、賃貸物件がほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
福智(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	3,550,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡福智町赤池970番39				地積 (㎡)	248	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4.5 m 道路	水道、ガス、下水	ふれあい生力550 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 150 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 15 m、奥行 約 16 m、規模			240㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 北4.5 m道路	交通 550 m	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	低層一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると予測する。居住環境と便利施設が整っており、需要者が相対的に多く、地価は堅調に推移している。						
(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 14,300 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、福智町及び周辺市町の住宅地域であるが、特に福智町との関連性が高い。需要者は、福智町や周辺市に地縁や勤務地がある個人が想定される。近隣地域は、区画整然とした既成の住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。周辺地域で新築戸建住宅分譲が見られる。近隣地域は、需要者が相対的に多く、地価は堅調である。取引の中心となる価格帯は、土地で300万円～400万円程度、新築戸建住宅で2000万円前半程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、既成の住宅地域であり、自己使用目的での取引によって地価が形成されている。比準価格は、福智町及び隣接市の住宅地域における複数の取引事例を採用し、各補正及び要因比較を適正に行って試算しており、精度を確保し得ている。一方、賃貸用物件は殆どなく、収益価格は試算できなかった。したがって、精度が確保されている比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(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/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準化補正 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 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 14,200 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者物価が上昇している。福智町の人口はここ1年間減少で推移した。			
	- 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)	鉄道駅の徒歩圏内にある住宅地域である。利便性と居住環境が整っており、需要者は相対的に多い。地価は堅調である。			
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智05C - 10806	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智05C - 11003	田川郡福智町		更地	()	ほぼ整形	北西3 m町道 南東2.5 m 二方路		準都計 (80,200)		
c	福智05C - 11011	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東7.4 m県道 北西5.2 m 二方路		準都計 (80,200)		
d	福智05C - 11097	田川郡福智町		更地	()	ほぼ台形	北5.5 m町道 南3.7 m 二方路		準都計 (80,200)		
e	直方05C - 11304	直方市		更地	()	ほぼ整形	西5 m市道 北4.4 m 東9 m 三方路		(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	() 13,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,732	$\frac{100}{[96.0]}$	14,304	街路 交通・ 0.0	14,300	
b	() 11,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	13,095	$\frac{100}{[91.2]}$	14,359	接近 環境 0.0	14,400	
c	() 10,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	11,710	$\frac{100}{[84.9]}$	13,793	画地 行政 0.0	13,800	
d	() 18,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	19,353	$\frac{100}{[133.6]}$	14,486	その他 0.0	14,500	
e	() 16,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	19,305	$\frac{100}{[132.3]}$	14,592	[100.0] 100	14,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -3.0	環境 -15.0	画地 -7.3	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +35.0	画地 -3.1	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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +35.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。					

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 5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 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 福智(県) - 6, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,850 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

(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	福智05C - 11001	田川郡福智町		底地	()	ほぼ整形	北西5 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智05C - 11012	田川郡福智町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		準都計 (70,200)		
c	福智05C - 11099	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北5.3 m町道		準都計 (70,200)		
d	-				()						
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	() 9,081	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,081	100 [130.0]	6,985	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,990	
b	() 4,757	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,776	100 [70.6]	6,765	環境 0.0 画地 0.0	6,770	
c	() 7,384	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,384	100 [108.0]	6,837	行政 0.0 その他 0.0	6,840	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 6,850 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例がないため。								
(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		持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。					

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	あさひ不動産鑑定有限公司
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	4,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 2 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	田川郡福智町金田 9 3 3 番 1 3 外				地積 (m ²)	266	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	ほぼ整形 1:1.5	店舗兼事務所 R C 2	小売店舗、銀行等に一般住宅も混在する商業地域	北東 7.5 m 県道、南東側道	水道	金田 300 m		(その他) (80,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 190 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模			260 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5 m 県道	交通 金田駅南東方 300 m	法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	金田駅と町役場に近い県道沿いの商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。背後人口が減少しているが、経済施設は維持されている。地価は安定化している。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	15,200 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	近隣地域と代替競争の関係にある地域は、福智町及び周辺市町の商業地域等である。需要者の中心は、福智町及び周辺市町に営業基盤を有する事業者が想定される。近隣地域は、金田駅と福智町役場に近い県道沿いに形成された商業地域であり、小売店舗、銀行等が立地している。背後地の人口が減少しているが、経済施設は維持されている。地価は安定化している。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出せない。							
(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、周辺市町の商業地域等における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正に行って試算しており、精度を確保し得ている。一方、収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受到に不確実性があり、比準価格より低位に試算された。したがって、精度が確保されている比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、一般の要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 準化 環境 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	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 準化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
		円 / m ²	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 18,100 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	景気は緩やかに改善している。世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。物価が上昇している。		
	- 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		要因		(地域要因)	福智町中心部の商業地域である。背後地の人口が減少しているが、一定の経済施設が維持されている。地価は安定化している。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	要因					
	公示価格	円 / m ²	要因					
	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	田川05C - 10807	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東5.8 m市道 西4.5 m 東4.2 m 三方路		(都) (80,200)				
b	香春05C - 10305	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m町道		準都計 (70,200)				
c	直方05C - 11311	直方市		更地	()	不整形	東15 m県道 南7.5 m 西7 m 三方路		(都)近商 (100,200)				
d	糸田05C - 11104	田川郡糸田町		底地	()	ほぼ長方形	北東7 m町道 南11.5 m 角地		準都計 (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	() 15,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,271	$\frac{100}{[85.6]}$	17,840	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0			
b	() 13,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,974	$\frac{100}{[72.0]}$	18,019		18,200			
c	() 19,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	21,519	$\frac{100}{[118.7]}$	18,129		18,300			
d	() 13,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,346	$\frac{100}{[72.8]}$	18,332		18,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	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 -0.06	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 -25.0	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 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 -8.2	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 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 +1.0	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： 18,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,998,953	611,400	2,387,553	2,229,840	157,713	(0.9763) 153,975	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	4,051,974 円 (15,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	100.00	S 2 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
準都計	80 %	200 %	200 %	266 ㎡	13.0 m x 21.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗・フロア貸し、2 F：2LDK・50 . 0 0 ㎡x 2 戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	100.00	100.0	100.00	1,500	150,000	5.0	750,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		260,000		860,000 110,000
年額支払賃料				260,000 円 x 12ヶ月 = 3,120,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は授受しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,120,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 156,000 円				
以上計 + a+ - -				2,964,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				860,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,170 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 110,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 26,783 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,998,953 円 (11,274 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	直方05C(賃) - 11299	1,710 (1,674)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,487	対象基準階の 月額実質賃料 1,506 円/㎡
b	直方05C(賃) - 11301	1,659 (1,590)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,603	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	171,000 円	34,200,000 x	0.5 %
維持管理費	124,800 円	3,120,000 x	4.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 239,400 円	34,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	34,200 円	34,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,200 円	34,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	611,400 円 (2,298 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	34,200,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,229,840 円 (8,383 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,998,953 円	
総費用		611,400 円	
純収益 -		2,387,553 円	
建物等に帰属する純収益		2,229,840 円	
土地に帰属する純収益 -		157,713 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		153,975 円 (579 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	4,051,974 円 (15,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	94,600,000 円	1㎡当たりの価格	4,350 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡福智町赤池474番100外				地積 (㎡)	21,744	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1.2:1	事務所、工場、倉庫兼作業場	中規模工場が建ち並び街区整然とした内陸工業地域	北西10m町道、四方路	水道	赤池2km		(その他) (80,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 350m、南 500m、北 100m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 130m、			規模		10,000㎡程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記 特になし		街 10m 町道	交通 赤池駅 西方2km	法令	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また地価水準を好転させる特段の要因はないが、価格水準が低位であることから、若干の上昇程度で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路 規模 +3.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,350 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、田川郡を中心として筑豊地域全域をも含む内陸型の工業地域である。当該近隣地域は、小規模な工業団地として開発された。軽作業の工場・物流関連の利用も散見され、多用途の立地が見られる。未利用地状態で放置された土地は少なく、取引の主体は地縁を有する事業者が中心となる。ある程度安定的な利用が継続されており、地価水準も若干の上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目も十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	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 4,300 円/㎡		価格変動状況要因の	{ 一般的 } 人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。				
	- 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 } 内陸型工業地域であるが、街路条件条件等が比較的良好で、土地利用度も高い。地価は若干の上昇傾向で推している。				
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %	{ 個別的 } 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智05C - 10801	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南15 m県道			準都計 (70,200)	
b	田川05C - 10809	田川市		更地	()	不整形	西18 m市道			(都)工専 (60,200)	
c	飯塚5C - 21	飯塚市		建付地	()	台形	北西10.5 m市道			(都)工専 (60,200)	
d	-				()						
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	() 5,716	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,739	100 [132.2]	4,341	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,340	
b	() 3,090	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [43.1]	7,169	100 [158.5]	4,523	環境 0.0	4,520	
c	() 6,059	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,465	100 [148.4]	4,356	画地 -0.1 行政 0.0	4,350	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[99.9] 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 +8.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 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 -12.0	街路 +6.0	交通・接近 +15.0	環境 +30.0	画地 -51.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +29.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 4,350 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			適切な造成事例がないため。								
(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		工場地であり、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 5 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, 有限会社 景平不動産鑑定. Row 1: 福智(県) 9 - 2, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 景平 良邦

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 36,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,500 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 5 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(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	香春05C - 10301	田川郡香春町		建付地	()	不整形	北2.2 m町道		準都計 (70,200)			
b	香春05C - 10302	田川郡香春町		建付地	()	不整形	南4.5 m県道 東6.3 m 角地		準都計 (70,200)			
c	川崎05C - 10901	田川郡川崎町		更地	()	不整形	北6 m町道		(都) (70,200)			
d	福智05C - 10801	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南15 m県道		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	() 3,096	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	3,112	$\frac{100}{[98.6]}$	3,156	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	3,160		
b	() 5,988	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,905	$\frac{100}{[135.9]}$	4,345	環境 0.0	4,350		
c	() 2,255	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,496	$\frac{100}{[80.6]}$	3,097	画地 0.0	3,100		
d	() 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,739	$\frac{100}{[139.2]}$	4,123	行政 0.0 その他 0.0	4,120		
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +16.0	環境 -15.0	
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 3,500 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			工場地であるため原価法の適用は困難。				
(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		自社工場が多い工業地域であり、賃貸市場は形成されていない。					

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