

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
嘉麻(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	1,370,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	6,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	嘉麻市上山田字西川 1 6 8 3 番 2 9 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	西 4 m 市道	水道	飯塚 13 km		( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 90 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 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 m 市道	交通 飯塚駅 南東方 13 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 )			
	地域要因の将来予測	高台にある旧来からの戸建住宅団地で、今後ともこのような利用状況が続くものとする。上山田地区の人口減少、高齢化を背景に地価はやや下落傾向で推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,700 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の住宅地域の範囲。主たる需要者は地縁性を有する個人取得者が中心で、圏外からの転入者は少ない。人口減少・高齢化により、土地需要は減少傾向にあり、取引価格の安定性に欠ける。市場で需要の中心となる価格帯は、規模によりやや異なるが、土地 2 0 0 ~ 3 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 4 0 ~ 3 0 0 万円前後が中心と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、旧来からの戸建住宅団地内にあり、賃貸市場を見いだすことができず、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 <sup>2</sup> )	内 街 路 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 因 行 政 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 6,800 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup> 変動率 年間 -1.5 % 半年間 %			価格形成要因		( 一般 ) 要因 当市は人口減少に加え高齢化率も高く、住宅地の需要は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、総じて弱含みの状況にある。 ( 地 域 ) 要因 高台にある旧来からの住宅団地で、坂道が敬遠されるなど住宅地として需要に乏しく、依然として地価は下落傾向にある。 ( 個 別 ) 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	嘉麻2CDH - 616	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)		
b	嘉麻2CDH - 615	嘉麻市		更地	( )	正方形	南東9 m市道 北東3 m 角地		(都) (80,200)		
c	嘉麻2CDH - 613	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北西7 m市道 北東3 m 南東5 m 南西3 m 四方路		(都) (80,200)		
d	嘉麻2CDH - 611	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(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	( ) 6,209	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,159	$\frac{100}{[ 91.9]}$	6,702	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,700	
b	( ) 10,029	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,675	$\frac{100}{[144.8]}$	6,682	画地 0.0 行政 0.0	6,680	
c	( ) 11,814	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,397	$\frac{100}{[169.8]}$	6,712	その他 0.0	6,710	
d	( ) 7,090	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,062	$\frac{100}{[105.1]}$	6,719	その他 0.0	6,720	
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 -0.20	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 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	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 +38.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +11.0	環境 +35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 -0.20	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 +2.0	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： 6,700 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		自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見受けられず、賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	2,350,000 円	1㎡当たりの価格	9,900 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 9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	嘉麻市下山田字宮ノ前383番5外				地積(㎡)	237	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)(70,200)	
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西5m市道	水道	飯塚11km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 70m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、			規模	240㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	JR筑豊本線飯塚駅 南東方 11km	法令(都)(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、人口減少・高齢化進展等により住宅需要が全般的に低迷していることから、下落傾向が続くと予測する。						
(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	9,900 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。一部地域においては金融環境や住宅施策等による影響もみられるが、地域経済の低迷・顕著な人口減少・高齢化の進行等に加えて、新型コロナウイルスの影響もあり、嘉麻市における住宅需要は低水準であり、全般的に市況は低迷した状態が続いている。土地は総額で500万円程度までが需要の中心と思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした既成住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、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	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[ ]	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	対象基準地の規準価格(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	[ ]	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 10,200 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	一部回復の兆しも見られるが、地域経済の低迷や顕著な人口減少に加え新型コロナの影響もあり、住宅需要は全般的に低迷が続いている。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	下山田地区の平坦な市街地に形成される既成住宅地で、旧山田市の中では比較的選好性が高いが、上記要因から下落幅が拡大した。	
	変動率	年間	-2.9%	半年間	%		〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。

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	嘉麻2CDH - 609	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北11 m市道 東7 m 角地		(都) (80,200)		
b	嘉麻2CDH - 610	嘉麻市		建付地	( )	正方形	南西7 m市道		(都) (70,200)		
c	嘉麻2CDH - 612	嘉麻市		更地	( )	長方形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)		
d	嘉麻2CDH - 615	嘉麻市		更地	( )	正方形	南東9 m市道 北東3 m 角地		(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	( ) 10,282	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	10,020	100 [ 95.7 ]	10,470	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,500	
b	( ) 9,156	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,028	100 [ 91.8 ]	9,834	環境 0.0 画地 0.0	9,830	
c	( ) 8,290	100 [100.0]	[ 98.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	8,157	100 [ 84.2 ]	9,688	行政 0.0	9,690	
d	( ) 10,029	100 [100.0]	[ 98.4 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	9,675	100 [103.0]	9,393	その他 0.0	9,390	
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 -0.20	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	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
d	正常	% / 月 -0.20	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 0.0	画地 +2.0	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： 9,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例を入手できなかったため							
(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 %/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								
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	基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	1,780,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 9 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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	嘉麻市上山田字尾浦 1 0 0 番 2 4				地積 (m <sup>2</sup> )	330	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)				
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南6.2 m 市道、背面道	水道	下鴨生9.1 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 40 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、		規模	320 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.2 m市道	交通施設	J R後藤寺線下鴨生駅 南東方 9.1 km 法令 (都) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が多い既存住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、人口減少・高齢化進展等により住宅需要が全般的に低迷していることから、下落傾向が続くと予測する。									
(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	二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	5,400 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。一部地域においては金融環境や住宅施策等による影響もみられるが、地域経済の低迷・顕著な人口減少・高齢化の進行等に加えて、新型コロナウイルスの影響もあり、嘉麻市における住宅需要は低水準であり、全般的に市況は低迷した状態が続いている。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした既存住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い標準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 5,550 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 一部回復の兆しも見られるが、地域経済の低迷や顕著な人口減少に加え新型コロナウイルスの影響もあり、住宅需要は全般的に低迷が続いている。 (地域要因) 上山田地区の市街地からやや離れた利便性等に劣る既存住宅地で、選好性が低いことに加え、上記要因から下落幅はやや拡大した。 (個別的要因) 個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間	-2.7 %	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	嘉麻2CDH - 611	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) (70,200)		
b	嘉麻2K - 214	嘉麻市		更地	( )	不整形	西3.6 m道路		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
c	嘉麻2CDH - 616	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)		
d	嘉麻2C - 601	嘉麻市		更地	( )	長方形	北東4.5 m私道		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	( ) 7,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,062	$\frac{100}{[126.3]}$	5,591	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,650	
b	( ) 3,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	3,479	$\frac{100}{[67.4]}$	5,162	画地 +1.0 行政 0.0	5,210	
c	( ) 6,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,159	$\frac{100}{[115.1]}$	5,351	その他 0.0	5,400	
d	( ) 3,833	$\frac{100}{[70.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,388	$\frac{100}{[102.3]}$	5,267	その他 0.0	5,320	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 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 -0.20	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	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 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0	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： 5,400 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			適切な造成事例を入手できなかったため				
(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 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	5,670,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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 9 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(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	嘉麻市牛隈字ウツキ添 1 4 0 5 番 3				地積 (m <sup>2</sup> )	( 515 )	法令上の規制等
(2) 近隣地域	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)
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	北東 5.8 m 市道	水道	桂川 8.1 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模		500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 . 8 m 市道	交通施設	J R 筑豊本線桂川駅 南東方 8.1 km	法令 準都計 (70,200) 規制
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅を主体とした既存住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、人口減少・高齢化進展等により住宅地需要が全般的に低迷していることから、下落傾向が続くと予測する。						
(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	11,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁の選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。一部地域においては金融環境や住宅施策等による影響もみられるが、地域経済の低迷・顕著な人口減少・高齢化の進行等に加えて、新型コロナウイルスの影響もあり、嘉麻市における住宅需要は低水準であり、全般的に市況は低迷した状態が続いている。土地は総額で 5 0 0 万円程度までが需要の中心と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした既存住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 環境 画地 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	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	嘉麻(県) - 2	[ 97.1 ]	100	100	[100.0]	11,000		標準 交通 環境 画地 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 11,300 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	一般的な要因	一部回復の兆しも見られるが、地域経済の低迷や顕著な人口減少に加え新型コロナの影響もあり、住宅需要は全般的に低迷が続いている。			
	- 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 <sup>2</sup>				地域要因	周辺には小規模住宅開発等の住宅供給が見られ、住宅需要は回復の兆しもあるが、上記要因から下落幅は拡大した。		
変動率 年間 -2.7 % 半年間 %		個別的要因		個別的要因の変動はない。				

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	嘉麻2CDH - 603	嘉麻市		更地	( )	長方形	南西3.5 m市道		準都計 (70,200)	
b	嘉麻2CDH - 608	嘉麻市		建付地	( )	不整形	北西5.5 m市道		準都計 (70,200)	
c	嘉麻2C - 805	嘉麻市		建付地	( )	不整形	北東8 m国道		(都) (70,200)	
d	嘉麻2CDH - 620	嘉麻市		建付地	( )	長方形	東6 m市道		(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	( ) 14,518	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	14,402	100 [105.6]	13,638	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,600
b	( ) 13,328	100 [100.0]	[ 97.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]	13,180	100 [118.8]	11,094	環境 0.0 画地 0.0	11,100
c	( ) 13,134	100 [100.0]	[ 98.2 ] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 95.0 ]	16,971	100 [147.4]	11,514	行政 0.0	11,500
d	( ) 13,329	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,222	100 [121.2]	10,909	その他 0.0	10,900
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 -0.20	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 +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 -0.35	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 +20.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +35.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.20	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 +20.0		
			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： 11,000 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			適切な造成事例を入手できなかったため								
(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		基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(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	嘉麻2CDH - 604	嘉麻市		更地	( )	台形	南6 m市道 東6 m 準角地		準都計 (80,200)					
b	嘉麻2C - 602	嘉麻市		建付地	( )	台形	南西10 m市道 東6.5 m 角地		準都計 (80,200)					
c	嘉麻2C - 204	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 東6 m 角地		(都) (80,200)					
d	嘉麻2C - 806	嘉麻市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		(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	( ) 19,881	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	18,500	$\frac{100}{[102.2]}$	18,102	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	( ) 16,518	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	15,676	$\frac{100}{[ 95.8]}$	16,363		18,300 16,500				
c	( ) 18,684	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,189	$\frac{100}{[103.7]}$	17,540		17,700				
d	( ) 13,985	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,817	$\frac{100}{[ 86.4]}$	15,992		16,200				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 -0.20	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 環境	+10.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-3.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+8.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	-10.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,600 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			適切な造成事例を入手できなかったため				
(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 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
嘉麻(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	4,030,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,170 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 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 6 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	嘉麻市馬見字本村 7 0 9 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 779 )	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 )	
	1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域	西 9.5 m 県道	-	桂川 13 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	馬見山 ( 標高 9 7 8 m ) の北側山裾の農家集落	街路	9 . 5 m 県道	交通施設	桂川駅 南東方 13 km	法令 準都計 ( 70,200 ) 規制
	地域要因の将来予測	嘉麻市の南端エリアに所在する。大規模地で納屋を有する農家住宅が多い。県道沿いだが、南方面は行き止まりで通行量は極めて少ない。土地の供給及び需要は嘉麻市内の中でも特に少なく、地価は下落傾向。						
(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	5,170 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は嘉麻市のうち南部エリアを主とする。需要者は嘉麻市に地縁がある地場企業のサラリーマンや近隣居住者である。H 2 5 . 3 H 3 0 . 3 の人口推移は、旧嘉穂町 8 . 1 % に対し、馬見地区は 1 4 . 9 %。嘉麻市の農家人口も H 1 7 H 2 7 で 4 1 % と激減している。自動車の主たる移動手段とはいえ、主たる通勤地 ( 飯塚市方面 ) へ遠く、嘉麻市内でも土地需要が特に弱い。需要中心価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下。							
(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、取引時点が新しい事例を重視し、資料の信頼性が高い。一方、民間賃貸アパート等は皆無で、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は人口減少が著しい農家集落で、外部からの住み替えは極めて稀で、地元住民による隣地買取りなどが取引の主体となる。なお、ポルダリングセンターの地価への影響は未知数である。以上より、地価が依然下落傾向にあることを踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 5,300 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動形成要因	( 一般的 ) 平成 3 1 年 4 月に下鴨生駅と桂川駅を結ぶバス「稲築桂川線」の運行が開始。同月に市役所新庁舎も供用開始した。 ( 地域 ) H 3 0 / 4 に足白ポルダリングセンター ( K - WALL ) が開設。その後、体験型観光農園 ( K - FARM ) も開園。 ( 個別的 ) 特になし。			
	変動率 年間 -2.5 % 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	嘉麻2CDH - 605	嘉麻市		建付地	( )	不整形	北東8 m国道 北2 m 準角地		準都計 (80,200)	
b	嘉麻2CDH - 611	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) (70,200)	
c	嘉麻2CDH - 612	嘉麻市		更地	( )	長方形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)	
d	嘉麻2CDH - 616	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		(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	( ) 5,641	100 [100.0]	[ 98.2 ] 100	100 [100.0]	100 [ 81.6 ]	6,789	100 [132.0]	5,143	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,140
b	( ) 7,090	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	7,062	100 [135.1]	5,227	環境 0.0	5,230
c	( ) 8,290	100 [100.0]	[ 98.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	8,157	100 [131.0]	6,227	画地 0.0	6,230
d	( ) 6,209	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,159	100 [121.9]	5,053	行政 0.0 その他 0.0	5,050
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 -0.20	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 -0.20	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 +5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 -0.20	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 -0.20	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +22.0		
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： 5,170 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	嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%と少ない。旧嘉穂町エリアでも約370戸もの公営住宅がある。近隣地域は自己所有の農家住宅が点在する地域。アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	3,290,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 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 9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	嘉麻市漆生字山門5 9 8 番 1 8			地積 (㎡)	255	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東6 m 市道	水道	下鴨生4.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			250 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m市道	交通施設	J R後藤寺線下鴨生駅 南西方 4.7 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、人口減少・高齢化進展等により住宅地需要が全般的に低迷していることから、下落傾向が続くと予測する。						
(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	12,900 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、嘉麻市、隣接市町の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する居住者が主体で、同一需給圏外からの転入は極めて少ない。一部地域においては金融環境や住宅施策等による影響もみられるが、地域経済の低迷、顕著な人口減少・高齢化の進行等に加えて、新型コロナウイルスの影響もあり、嘉麻市における住宅需要は低水準であり、全般的に市況は低迷した状態が続いている。土地は総額で5 0 0万円程度までが需要の中心と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	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	嘉麻(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[ 98.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	12,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	16,900 円/㎡		100	[ 101.0 ]	[ 127.4 ]	100		0.0 0.0 +8.0 +18.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,300 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	一部回復の兆しも見られるが、地域経済の低迷や顕著な人口減少に加え新型コロナウイルスの影響もあり、住宅需要は全般的に低迷が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	小規模住宅団地として住環境は比較的優れるが、市中心部等からの利便性がやや劣ることに加え、上記要因から下落幅が拡大した。		
	変動率 年間 -3.0 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因の変動はない。		

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	嘉麻2CDH - 613	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北西7 m市道 北東3 m 南東5 m 南西3 m 四方路		(都) (80,200)				
b	嘉麻2CDH - 614	嘉麻市		建付地	( )	台形	南東2.5 m私道		(都) (70,200)				
c	嘉麻2CDH - 619	嘉麻市		建付地	( )	長方形	南6.5 m市道		(都) (70,200)				
d	嘉麻2CDH - 620	嘉麻市		建付地	( )	長方形	東6 m市道		(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	( ) 11,814	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,397	$\frac{100}{[ 84.0]}$	13,568	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,600			
b	( ) 14,250	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,165	$\frac{100}{[113.0]}$	12,535	環境 0.0	12,500			
c	( ) 12,915	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,734	$\frac{100}{[ 93.6]}$	13,605	画地 0.0	13,600			
d	( ) 13,329	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,222	$\frac{100}{[103.0]}$	12,837	行政 0.0	12,800			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 -0.20	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 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +17.0	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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	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
d	正常	% / 月 -0.20	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	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： 12,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例を入手できなかったため				
(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 基準地の存する地域は、戸建住宅が主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
嘉麻(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	3,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 6 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1 2 7 0 番 1 9 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	214	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)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	桂川 4.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 35 m、南 50 m、北 15 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 13 m、			規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	通称「南ヶ丘団地」	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	桂川駅 東方 4.6 km	法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	平成初頭開発の住宅団地で、戸建住宅が建ち並び、築 20 年超の住宅が多いが、外壁塗り替え等により概ね手入れは良好。今後も現状を維持するものと予測する。嘉麻市の中では品等の良い住宅団地である。						
(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	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は嘉麻市のうち旧碓井町、旧稲築町エリアを主とする。需要者は嘉麻市に地縁を有するサラリーマン。H 25.3 H 30.3 の人口推移は、旧碓井町 6.9% に対し、南ヶ丘団地は 10.4%。嘉麻市の中では土地需要が強い住宅団地とはいえ、人口減少は確実に進行している。需要中心価格帯は、土地のみで 500 万円以下。							
(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、近隣地域と同一団地の事例を重視しており、説得力が高い。一方、民間賃貸アパート等は皆無で、収益還元法は適用しなかった。嘉麻市は住宅供給が少ないが故に、探している人にとっては選択肢が少なく、近隣地域のように住環境や立地が良い住宅団地で売物件が出ると売れやすい。以上より、比準価格を採用し、さらに指定基準地との秤量の検討や南ヶ丘団地の人口減少傾向も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 画地 その他
(9) 指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 5	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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補正 行政 画地 その他
	前年指定基準地の価格	16,900 円 / m <sup>2</sup>	[ 98.2 ] 100	100 [101.0]	100 [108.2]	[101.0] 100	15,300	0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 画地 0.0 画地 0.0 画地 0.0
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規 前年標準価格 15,700 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因	変動状況	要因	平成 3 1 年 4 月に下鴨生駅と桂川駅を結ぶバス「稲築桂川線」の運行が開始。同月に市役所新庁舎も供用開始した。
	- 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 <sup>2</sup>					
	変動率	年間 -1.9%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳																
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等							
a	嘉麻2C - 602	嘉麻市		建付地	( )	台形	南西10 m市道 東6.5 m 角地		準都計 (80,200)							
b	嘉麻2K - 308	嘉麻市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.6 m私道 北東4.4 m 準角地		準都計 (70,200)							
c	嘉麻2CD H - 601	嘉麻市		建付地	( )	長方形	南6 m道路		(都) (70,200)							
d	嘉麻2CD H - 607	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東8 m市道 北5 m 角地		(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	( ) 16,518	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	15,676	$\frac{100}{[103.0]}$	15,219	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,400						
b	( ) 13,966	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,524	$\frac{100}{[ 96.0]}$	14,088	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	14,200						
c	( ) 17,128	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,025	$\frac{100}{[110.3]}$	15,435	街路 +3.0 交通・接近 +2.0 環境 +5.0	15,600						
d	( ) 18,064	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,497	$\frac{100}{[112.5]}$	15,553	街路 +4.0 交通・接近 +3.0 環境 +5.0	15,700						
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 [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 -0.15	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 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	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	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	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 +5.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 +2.0	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	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： 15,400 円/㎡〕								

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%に止まる。旧碓井町エリアでも約650戸もの公営住宅がある。近隣地域は自己所有の戸建住宅が連たんする住宅地域。賃貸アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
嘉麻(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	2,720,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	嘉麻市西郷字ヒヤケ 8 5 4 番 9 外			地積 ( m <sup>2</sup> )	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)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	南東 5 m 市道	水道	桂川 6.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 130 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 22 m、規模			330 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 5 m 市道	交通 桂川駅 南東方 6.8 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	農地等に囲まれた農家集落地域で、今後ともこのような利用状況が続くものとする。人口減少、高齢化等を背景に地価水準も下落傾向にて推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の住宅地域の範囲。主たる需要者は地縁性を有する農業従事者を含む個人取得者が中心で、圏外からの転入者は少ない。人口減少・高齢化に加え、農業従事者数も減少傾向にあるため、土地需要は弱含みの状況にあり、取引価格の安定性に欠ける。市場で需要の中心となる価格帯は、規模により異なり見いだすことが困難な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、旧来からの農家集落地域にあり、賃貸市場を見いだすことができず、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 2	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 <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	10,200 円 / m <sup>2</sup>	[ 97.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	7,970	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[ 100.0 ]	[ 124.2 ]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,100 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>	変動率 年間 -1.2 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		当市は人口減少に加え高齢化率も高く、住宅地の需要は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、総じて弱含みの状況にある。	
	地域要因				地域要因		既存の農家集落地域で、農業従事者の高齢化も進行しており、住宅地の需要も低迷している。	
	個別的要因				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	嘉麻2CDH - 612	嘉麻市		更地	( )	長方形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)		
b	嘉麻2CDH - 616	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)		
c	嘉麻2C - 807	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	北3 m道路		(都) (70,200)		
d	嘉麻2CDH - 606	嘉麻市		更地	( )	長方形	北東6 m市道 南東6 m 準角地		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	( ) 8,290	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,157	$\frac{100}{[100.8]}$	8,092	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,090	
b	( ) 6,209	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,159	$\frac{100}{[ 77.2 ]}$	7,978	画地 0.0 行政 0.0	7,980	
c	( ) 6,090	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	6,366	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	7,958	その他 0.0	7,960	
d	( ) 9,072	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,874	$\frac{100}{[110.9]}$	8,002	その他 0.0	8,000	
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 -0.20	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	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 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +1.0	環境 -13.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	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 +12.0	画地 +1.0	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： 8,000 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			既成集落地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		農家住宅を中心とする農家集落地域に所在し、不動産賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
嘉麻(県) - 10	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	2,840,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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 6 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	嘉麻市大隈町字森下 1 0 0 5 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	217	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)		
	1 : 2.5	住宅 B 2	一般住宅、寺院等が見られる古くからの住宅地域	北西 5.5 m 市道	水道	桂川 9.4 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 23 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	黒田二十四騎の 1 人である母里太兵衛ゆかりの麟翁寺・光円寺・福円寺が所在する。	街路	5.5 m 市道	交通施設	桂川駅 南東方 9.4 km	法令 準都計 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	古くには旧大隈町の中心市街地であるが、現在は空家・空地が多く、住宅の建て替えもほぼない。昔は地価が高かったが、人口求心性を失った中心部は、昨今では地価下落が大きいエリアとなっている。								
(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	形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,100 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は嘉麻市のうち旧嘉穂町、旧山田町エリアを主とする。需要者は嘉麻市に地縁があるサラリーマンや近隣居住者である。H25.3 H30.3の人口推移は、旧嘉穂町 8.1%に対し、大隈地区は 6.6%。近隣地域のような既成住宅地域への土地需要は弱く、空地は近隣寺院の駐車場になっている。需要中心価格帯は、土地のみで 500 万円以下。								
(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、近隣地域に所在する事例を重視し、説得力がある。賃貸アパートはほぼ無く、収益還元法は非適用とした。古くは繁栄したエリアだけに、何世代にもわたり居住してきた家が多いと思われ、外部の者は入りにくいと考える。また、狭い街路や開発しにくい短冊状地も多い。以上より、土地需要の低迷や交通インフラの低下を踏まえ、比準価格を採用し、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -23.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	嘉麻(県) - 2	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	10,200 円 / m <sup>2</sup>	[ 97.1 ] 100	100 [100.0]	100 [ 77.0 ]	[100.0] 100	12,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,600 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	平成 3 1 年 4 月に下鴨生駅と桂川駅を結ぶバス「稲築桂川線」の運行が開始。同月に市役所新庁舎も供用開始した。			
	- 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 <sup>2</sup>				(地域要因)	ここ 5 年の人口変動は嘉麻市平均で 8.6%だが、基準地の所在する旧嘉穂町は 8.1%。			
	変動率	年間	-3.7 %	半年間	%	(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	嘉麻2CDH-608	嘉麻市		建付地	( )	不整形	北西5.5m市道		準都計(70,200)		
b	嘉麻2CDH-602	嘉麻市		更地	( )	台形	南6m市道 東6m 準角地		準都計(80,200)		
c	嘉麻2CDH-604	嘉麻市		更地	( )	台形	南6m市道 東6m 準角地		準都計(80,200)		
d	嘉麻2CDH-603	嘉麻市		更地	( )	長方形	南西3.5m市道		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	( ) 13,328	100 [100.0]	[ 97.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]	13,180	100 [100.0]	13,180	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,200	
b	( ) 19,164	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	18,345	100 [127.5]	14,388	環境 0.0	14,400	
c	( ) 19,881	100 [100.0]	[ 97.8 ] 100	100 [ / ]	100 [105.1]	18,500	100 [127.5]	14,510	画地 0.0	14,500	
d	( ) 14,518	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	14,402	100 [110.1]	13,081	行政 0.0 その他 0.0	13,100	
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 -0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.20	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 +25.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.20	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 +25.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 -0.20	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	街路 0.0	交通・接近 +7.0	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		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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100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	嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%に止まる。旧嘉穂町エリアでも約370戸もの公営住宅がある。近隣地域は旧来からの門前町で、自己所有の住宅が連たんする。賃貸アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
嘉麻(県) - 11	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	2,320,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,770 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 6 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	嘉麻市下臼井字棧敷原 5 8 5 番 1			地積 (m <sup>2</sup> )	402	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)				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	北 4 m 市道、背面道	水道	桂川 5.8 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 25 m、		規模	380 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	西側は屏川、東側は遠賀川に挟まれた狭い集落で地縁の結合が強い。	街路	4 m 市道	交通施設	桂川駅 南東方 5.8 km 法令 準都計 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	同姓の多い農家集落で、街路も未整備で、今後も現状を維持するもの予測する。土地の供給及び需要は少なく、取引があっても買主は近隣エリアの居住者に限定される。地価は下落傾向。									
(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	二方路	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,770 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は嘉麻市のうち旧碓井町、旧稲築町エリアを主とする。需要者は嘉麻市に地縁を有するサラリーマン又は近隣居住者である。H 2 5 . 3 H 3 0 . 3 の人口推移は、旧碓井町 6 . 9 % に対し、下臼井地区は 5 . 3 %。当地域は主たる通勤地（飯塚市）に近いものの、同姓が多く農家集落の色彩が極めて強く、外部からの人口流入は少ない。なお、地元住民による住宅の建て替えは見られる。需要中心価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円以下。										
(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、取引時点が新しく、地域格差の小さい事例を重視し、資料の信頼性が高い。賃貸アパートは皆無で、収益還元法は非適用とした。当地域は東西が川に挟まれたやや孤立感のある農家集落で、外部からの住み替えは極めて稀で、地元住民による隣地買い取りなどが取引の主体となる。以上より、土地需要が非常に弱いことを踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 5,900 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因	(一般的要因)	平成 3 1 年 4 月に下鴨生駅と桂川駅を結ぶバス「稲築桂川線」の運行が開始。同月に市役所新庁舎も供用開始した。	(地域要因)	基準地の所在する旧碓井町の人口はここ 5 年で 6 . 9 % で、合併前の市町村単位では人口減少率が最も小さいエリアである。	(個別的要因)	特になし。
	変動率	年間 -2.2 %	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	嘉麻2CDH - 605	嘉麻市		建付地	( )	不整形	北東8 m国道 北2 m 準角地		準都計 (80,200)				
b	嘉麻2CDH - 606	嘉麻市		更地	( )	長方形	北東6 m市道 南東6 m 準角地		準都計 (80,200)				
c	嘉麻2CDH - 616	嘉麻市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)				
d	嘉麻2C - 807	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	北3 m道路		(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	( ) 5,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	6,789	$\frac{100}{[115.3]}$	5,888	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,890			
b	( ) 9,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,874	$\frac{100}{[133.8]}$	6,632	画地 0.0 行政 0.0	6,630			
c	( ) 6,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,159	$\frac{100}{[106.5]}$	5,783	その他 0.0	5,780			
d	( ) 6,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,366	$\frac{100}{[111.2]}$	5,725	その他 0.0	5,730			
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	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 +30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	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
d	正常	% / 月 -0.15	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 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,770 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		嘉麻市は持家率67.9%、公営借家率21.5%で、民間借家は9.2%に止まる。旧碓井町エリアでも約650戸もの公営住宅がある。近隣地域は自己所有の農家住宅が集積する地域。アパート等は皆無で、賃貸市場は未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
嘉麻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	18,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 9 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	嘉麻市上白井字船田 3 0 1 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,200	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)	
	台形 2 : 1	店舗 S 1	店舗、診療所、住宅、農地等が混在する幹線沿いの商業地域	南11 m 市道	水道	桂川6.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 48 m、奥行 約 25 m、			規模	1,200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 1 m市道	交通施設	J R 筑豊本線桂川駅 南東方 6.2 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、幹線市道沿いに店舗、診療所、住宅等が混在する商業地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準は、事業用地需要の低迷からやや下落基調で推移すると予測する。							
(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	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市、隣接市町等の圏域。需要者は、同一需給圏内の地縁的選好性を有する地場事業者や郊外幹線沿いに事業展開する中小商業事業者等が主体である。事業用地需要は一部に回復の兆しがみられたが、地域経済の低迷、顕著な人口減少、大型商業施設等に加えて新型コロナウイルスの影響もあって、商業収益性は減退しており、全般的に低迷した状態が続いている。取引される価格帯は規模によりまちまちで、需要の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	自用目的での取引が支配的であり、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、信頼性が高い取引事例から試算され、市場実態を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 15,700 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	地域経済の低迷、顕著な人口減少、域外商業施設等に加えて、新型コロナウイルスの影響もあり、店舗・事業用地需要は低水準で推移している。		
	- 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 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	集客力を有する商業施設の集積も見られる嘉麻市内において比較的需要が高い地域であるが、上記要因から下落幅が拡大した。	
変動率 年間 -2.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因の変動はない。			

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	嘉麻2K - 210	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ整形	西9 m国道		(都) (70,200)	
b	嘉麻2C - 803	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西10 m県道 北西7 m 角地		(都) (80,200)	
c	嘉麻2C D H - 617	嘉麻市		建付地	( )	長方形	南西10 m県道 北西2.5 m 角地		(都) (80,200)	
d	嘉麻2C - 804	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西11 m国道 北東2 m 二方路		(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	( ) 17,624	100 [100.0]	[ 98.1] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	18,199	100 [118.1]	15,410	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,400
b	( ) 11,943	100 [100.0]	[ 98.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,433	100 [ 71.4]	16,013	環境 0.0	16,000
c	( ) 9,728	100 [100.0]	[ 98.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	9,423	100 [ 66.3]	14,213	画地 0.0	14,200
d	( ) 9,076	100 [100.0]	[ 98.8] 100	100 [100.0]	100 [ 63.0]	14,233	100 [101.7]	13,995	行政 0.0 その他 0.0	14,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.17	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 +23.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -35.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0		
			画地 -37.0	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： 15,300 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			適切な造成事例を入手できなかったため								
(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		基準地が存する地域は、自用の店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であり、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
嘉麻(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	4,460,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26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	嘉麻市大隈町字入地1050番1				地積(㎡)	275	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)	
	1:3.5	店舗兼住宅RC2	店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域	南西8.6m 国道	水道	桂川9.6km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 31m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8.6m国道	交通施設	桂川駅 南東方9.6km	法令 準都計(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道沿いの近隣型の商業地域で、空き店舗や住宅化も認められる。短期的には現状にて推移していくものと考えられるが、商業地の需要は弱く、地価は下落傾向にあるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	16,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の商業地域の範囲。主たる需要者は、地縁性を有する地元企業や個人事業者等が中心と考えられる。人口減少・高齢化による背後人口の減少や広域的な商圈を有する大規模商業施設への顧客流出により、近隣型の商業地の需要は減少しており、取引価格の安定性に欠ける状況にある。市場で需要の中心となる価格帯は、規模によりやや異なるが、土地280㎡程度で450万円前後の水準にあると捉えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、旧来からの近隣型の商業地域にあり、自用の店舗等が殆どで、賃貸市場を見いだすことができず、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準地と格しをた	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,600 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因	〔一般的 要因〕	地域経済は停滞しており、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、当市の商業地の需要は、総じて弱含みの状況にある。			
	- 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〕	近隣型の商業地域であるが、背後人口の減少に伴い、閉店店舗や一部住宅への建替えも見られ、需要は弱含みの状況にある。		
変動率 年間 -2.4 % 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	嘉麻2K - 210	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ整形	西9m国道		(都) (70,200)				
b	嘉麻2K - 308	嘉麻市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.6m私道 北東4.4m 準角地		準都計 (70,200)				
c	嘉麻2CD H - 617	嘉麻市		建付地	( )	長方形	南西10m県道 北西2.5m 角地		(都) (80,200)				
d	嘉麻2CD H - 608	嘉麻市		建付地	( )	不整形	北西5.5m市道		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	( ) 17,624	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	18,199	$\frac{100}{[112.5]}$	16,177	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,200			
b	( ) 13,966	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,524	$\frac{100}{[ 84.0]}$	16,100	画地 0.0 行政 0.0	16,100			
c	( ) 9,728	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,423	$\frac{100}{[ 57.5]}$	16,388	その他 0.0	16,400			
d	( ) 13,328	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 99.0]}$	13,180	$\frac{100}{[ 81.3]}$	16,212	その他 0.0	16,200			
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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +16.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 -13.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	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 -38.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
d	正常	% / 月 -0.35	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 -13.5	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： 16,200 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		自己使用の店舗等が中心の近隣型商業地域で、賃貸市場の成立は厳しい状況にある。経済合理性の観点から、店舗等の賃貸不動産の経営を想定することは困難な状況にある。					

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