

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡岡垣町吉木東 1 丁目 1 1 2 9 番 8 「吉木東 1 - 3 4 - 1 2」				地積 (㎡)	211 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 閑静な住宅地域		南5 m 町道	水道、 下水	海老津2.7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性		特記事項		特にない		街路	5 m町道	交通施設	海老津駅 北西方2.7 km	法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制
	地域要因の将来予測		やや郊外に開発された小規模住宅地域で、変化に乏しく、今後とも現状程度で推移するものと予測する。平坦な地勢から、一定の需要は見込まれ、総額の値頃感も相俟って、地価は上昇基調で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格			23,000 円 / ㎡				
		収益還元法		収益価格			/ 円 / ㎡				
		原価法		積算価格			/ 円 / ㎡				
		開発法		開発法による価格			/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性		同一需給圏は、やや郊外部の既成住宅地域を中心として、町内全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、土地で600～700万円、新築戸建住宅で2,500万円程度である。吉木東地内では、全29区画の新規開発があり、販売価格は周辺水準より高値となっている。一方、近隣地域は区画が小さく、総額の値頃感もあることから、地価は上昇基調で推移すると見込まれる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とするやや郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、類似の既成住宅地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開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 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 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 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
	遠賀(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 26,400 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [119.8]	[100.0] 100	22,900				
(10) 対年ら象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,000 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因) 岡垣町の人口は微減であるが、世帯数は微増傾向にあり、概ね安定的な住宅需要が見込まれる。						
	- 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 -				(地域要因) やや郊外部に存する既成の住宅地域であり、地域要因の変動はあまりない。総額の値頃感もあり、地価は上昇基調。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない						
	変動率	年間	+4.5 %		半年間	%					

3 試算価格算定内訳

岡垣(県)

- 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	岡垣 6 C - 754	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ長方形	南西 6 m 町道		(都) 1 住居 (60,200)	
b	岡垣 6 C - 162	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	北 6 m 町道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	岡垣 6 C - 160	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	西 3.6 m 町道		(都) 1 低専 (50,80)	
d	岡垣 6 C - 166	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	東 6 m 町道 北 6 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
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	() 26,581	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,671	$\frac{100}{[120.5]}$	22,963	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	23,000
b	() 32,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,519	$\frac{100}{[131.3]}$	25,529		25,500
c	() 24,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,816	$\frac{100}{[107.8]}$	23,020		23,000
d	() 32,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,733	$\frac{100}{[136.4]}$	23,998		24,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.37	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 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +17.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -2.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.25	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 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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： 23,000 円 / ㎡〕			

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

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 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡岡垣町旭台2丁目560番569「旭台2-12-10」				地積(㎡)		269		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1低専(50,80)			
	長方形 1.2:1	住宅 W 1	一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域		南6 m町道		水道、ガス、下水	海老津2.5 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 15 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 6 m町道		交通施設	海老津駅 北西方2.5 km		法令規制	(都) 1低専(50,80)		
	地域要因の将来予測		当該地域及び周辺においては、土地需要はやや良好な状態が続き、その結果、地価は、当分の間、若干上昇傾向にあるものと思料する。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 31,800 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか30代～40代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、前年同程度で推移しており、取引価格は若干上昇傾向にある。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で1千万円前後、新築の戸建て3千万前後が中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。												
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	遠賀(県)		- 3										
	前年指定基準地の価格		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [86.2]	[100.0] 100	31,800						
(10) 対年象標の基準換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 31,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の土地取引については、二極化の傾向が見られる。						
	(地域要因)					当該地域周辺での土地需要は若干良好がつづき、その結果、地価水準はやや上昇傾向が見られる。							
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %												

3 試算価格算定内訳

岡垣(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	岡垣 6 C - 166	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	東6 m町道 北6 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)
b	岡垣 6 C - 153	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	北5 m町道 西4 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)
c	岡垣 6 C - 751	遠賀郡岡垣町				建付地	()	台形	接面道路なし		(都) 1 住居 (60,200)
d	岡垣 6 C - 170	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	東6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)
e	岡垣 6 C - 752	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道		(都) 1 低専 (50,80)
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	() 32,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,733	$\frac{100}{[103.0]}$	31,780	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 [100.0] 100		31,800
b	() 31,160	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	31,469	$\frac{100}{[104.0]}$	30,259			30,300
c	() 14,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[48.0]}$	31,403	$\frac{100}{[98.9]}$	31,752			31,800
d	() 30,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,267	$\frac{100}{[94.0]}$	32,199			32,200
e	() 29,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,723	$\frac{100}{[98.0]}$	30,330			30,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +1.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +1.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -52.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0			
e	正常	% / 月 +0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(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 %/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	自己利用を中心とする1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

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	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	5,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡岡垣町海老津駅南 2 丁目 1 0 0 8 番 2 2 「海老津駅南 2 - 8 - 9」				地積 (㎡)	215 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北6 m 町道	水道、下水	海老津900 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模			210 ㎡程度、形状			台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	6 m町道	交通施設	海老津駅 東方900 m	法令規制	(都) 1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		当該地域及び周辺においては、比較的利便性の高い住宅地域に存している。結果、土地需要は、一定数見られ、地価は、当分の間、若干ではあるが上昇傾向にあるものと思料する。								
(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 25,100 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 3 0 代 ~ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、前年同程度で推移しており、取引価格は若干の上昇傾向が見られる。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建で 3 千万前後が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並び古くからの住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。									
(8) 公開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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 +14.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 +14.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	遠賀(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 26,400 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [109.5]	[100.0] 100	25,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,900 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 変 動 格 形 成 要 因 の 状 況	(一般 的 要 因)	岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の土地取引については、二極化の傾向が見られる。				
						(地 域 要 因)	周辺での取引は、前年同程度が続いているが、その取引価格については若干ではあるものの上昇傾向にあると思料する。				
						(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	岡垣 6 C - 165	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	南4 m町道		(都) 1 低専 (40,60) 土砂災害警戒区域
b	岡垣 6 C - 758	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	西6 m町道 北6 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)
c	岡垣 6 C - 168	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m町道 北西4.5 m 角地		(都) (80,200)
d	岡垣 6 C - 156	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	北西4.3 m町道		(都) 1 低専 (40,60)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 28,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,956	$\frac{100}{[112.0]}$	25,854	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	25,900	
b	() 29,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,759	$\frac{100}{[116.1]}$	24,771		24,800	
c	() 28,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,701	$\frac{100}{[108.9]}$	26,355		26,400	
d	() 17,589	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,118	$\frac{100}{[95.1]}$	23,258		23,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +12.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.08	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0			
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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,100 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			% / 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	自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

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

(10) 対年々 象標の 基準換 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 32,400 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の土地取引については、二極化の傾向が見られる。 当該団地での取引は、前年同程度が続いているが、その取引価格については若干ではあるものの上昇傾向にあると料する。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+0.6 %	半年間			

3 試算価格算定内訳

岡垣(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	岡垣 6 C - 152	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	東4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
b	岡垣 6 K - 609	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道 北東6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
c	岡垣 6 K - 606	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道 北西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
d	岡垣 6 C - 759	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ台形	東6.4 m町道		(都) 1 低専 (50,80)	
e	岡垣 6 C - 162	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	北6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 37,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,644	$\frac{100}{[119.3]}$	32,392	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	32,400
b	() 43,386	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,277	$\frac{100}{[109.1]}$	32,335		32,300
c	() 33,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	33,840	$\frac{100}{[109.1]}$	31,017		31,000
d	() 33,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,708	$\frac{100}{[101.9]}$	33,079		33,100
e	() 32,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,519	$\frac{100}{[99.0]}$	33,858	$\frac{[100.0]}{100}$	33,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +23.0		
b	買込み	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -0.1	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 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -2.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,600 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 %/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		自己利用を中心とする1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

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	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	8,100,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡岡垣町山田峠 1 丁目 1 番 6 4 「山田峠 1 - 7 - 9」				地積 (㎡)	328	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)		
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域		南4 m 町道	水道、 下水	海老津2.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模		300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	4 m町道	交通施設	海老津駅 北東方2.3 km	法令規制	(都) 1 低専 (40,60)	
	地域要因の将来予測		当該地域は、比較的整然とした古くからの住宅団地となっている。周辺では、新興の住宅団地が存し、土地需要は比較的良好である。その影響等を受けて、当該地域においても地価の上昇傾向が見られる。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 24,700 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 3 0 代 ~ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、前年同程度で推移しているが、取引単価は上昇傾向にある。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建で 3 千万前後が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。									
(8) 公開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 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地番号 指か定ら基の準検査地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 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
	遠賀(県) - 3										
	前年指定基準地の価格 26,400 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [111.1]	[100.0] 100	24,700				
(10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,500 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因) 岡垣町の人口は微減傾向にある。岡垣町の土地取引については、二極化の傾向が見られる。						
	- 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				(地域要因) 当該地域周辺の取引が比較的良好であり、したがって、当団地内において地価上昇が見られる。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	岡垣 6 C - 757	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	南西7.5 m町道 南東4 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	岡垣 6 C - 754	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	岡垣 6 C - 155	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	北西4.5 m町道 北東1.5 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)	
d	岡垣 6 C - 169	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	南東5 m町道 南西4.5 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 25,386	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	27,737	$\frac{100}{[103.0]}$	26,929	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	26,900
b	() 26,581	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,671	$\frac{100}{[111.1]}$	24,906		24,900
c	() 20,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,136	$\frac{100}{[108.1]}$	24,178		24,200
d	() 23,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,915	$\frac{100}{[100.0]}$	22,915		22,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.37	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
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 : 24,700 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	自己利用を中心とする1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	10,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村 6 0 1 番 2					地積 (㎡)	644 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅も多く見うけられる農家住宅地域		西5 m 町道	水道、下水	海老津3.7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 27 m、規模 600 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m町道		交通 海老津駅 北東方3.7 km	法令 (都) (70,200)				
		事項		路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	郊外の農家住宅地域で、変化に乏しく、現状程度で推移すると予測する。利便性の観点から依然として土地需要は弱く、地価は下落基調を継続すると予測する。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,400 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、郊外の既成住宅地域、農家集落地域であって、岡垣町の北部を中心として町内全域に及ぶ。主たる需要者は、農業従事者や町内の地縁者等であり、圏外からの参入はほとんどない。岡垣町内では、駅に近い住宅地や新興の住宅団地等で地価は上昇基調にあるが、郊外部の状況はやや異なり、宅地需要は依然として弱い。取引規模によって総額のばらつきも大きく、中心的な価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の農家住宅を主体とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、町内の類似の農家住宅地等の取引事例を採用しており、価格牽連性が強く、規範性の高い試算価格と評価できる。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、価格形成要因の動向を勘案して、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	遠賀(県) - 3							交通 0.0	域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格 26,400 円 / ㎡	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [166.6]	100	16,400		環境 0.0	要 環境 +65.0		
(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 16,600 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 要因 岡垣町の人口は微減であるが、世帯数は微増傾向にあり、概ね安定的な住宅需要が見込まれる。						
	- 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				(地 域) 要因 郊外の農家住宅地域であり、変化に乏しい。市場性、利便性が劣り、地価は依然として下落基調にある。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的) 要因 個別的要因に変動はない						
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

岡垣(県)

- 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	岡垣 6 C - 161	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ台形	西3.5 m町道		(都) (70,200)
b	岡垣 6 K - 607	遠賀郡岡垣町				更地	()	不整形	北東5 m町道		(都) 1 住居 (60,200)
c	岡垣 6 C - 163	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ台形	南東12 m国道		(都) (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	() 16,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,816	$\frac{100}{[95.1]}$	17,682	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	17,700	
b	() 12,602	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	15,636	$\frac{100}{[102.0]}$	15,329		15,300	
c	() 11,377	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,309	$\frac{100}{[69.3]}$	16,319		16,300	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -19.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +2.0			
c	正常	% / 月 -0.08	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -32.0			
d		% / 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			
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： 16,400 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	郊外の農家住宅地域であり、自用の住宅が主体で賃貸市場が未成熟なため						

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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) 3 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番		遠賀郡岡垣町東山田 1 丁目 3 1 2 番 1				地積 (㎡)		2,225		法令上の規制等			
	形状		土地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2		田		田畑等が多い既存住宅地域に隣接する地域		南東6.3 m 町道		水道、下水		海老津1.5 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲		東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 70 m				標準的使用		低層住宅地向けの宅地見込地					
	標準的画地の形状等			間口 約 40 m、奥行 約 50 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記 特にない			道 6 . 3 m町道		交通 海老津駅 北東方1.5 km		法令 (都) 1 低専 (50,80)				
	事項					路		施設		規制				
	地域要因の将来予測		地域要因に変動はない。ただし、町内全体では、小規模開発が散見され、宅地開発圧力は認められる。建売分譲総額は上昇基調だが、造成コスト、建設コストも上昇しているため、素地価格の上昇幅は限定的である。											
(3)最有効使用の判定			低層住宅地向けの宅地見込地						(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 8,000 円 / ㎡				(4)対象基準地の個別的要因					
			控除法		控除後価格 8,040 円 / ㎡									
(6)市場の特性			同一需給圏は、岡垣町を中心として遠賀郡一円、さらには宗像市の一部に及び圏域と判定した。需要者の中心は、デベロッパーや地場の不動産業者等である。岡垣町では、現在も住宅団地の分譲やミニ開発による分譲が実施されているが、売れ行きは概ね堅調である。また、隣接する宗像市と比較すると割安感があり、開発事業者の当町内での開発意欲は比較的高いと思われる。											
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			試算の結果、比準価格と控除法による価格が求められたため、以下に調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、控除法による価格は、市場参加者であるデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、説得力があるが、開発プラン、期間、販売スケジュール等、想定要素が多く、やや流動的と言える。したがって、本件では、比準価格を重視して、控除法を斟酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格を格標準	標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標準画地		地域要因		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				行政 その他		交通環境 宅造 行政 その他		
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討				価格状況 要因の変	(一般的要因) 周辺市での地価上昇傾向が顕著なことから、開発素地需要が当町に流入しているものと思料する。								
	■前年基準地 □新規					(地域要因) 近傍での目立った開発はないが、東側の新規分譲団地は販売価格水準も高く、一定の開発圧力になると思料する。								
	前年標準価格 7,900 円 / ㎡					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。								
	変動率													
	年間 +1.3 %													

(1) 比準価格算定内訳									
NO	取引事例 番号	所在及び地番	取引 時点	現況 地目	地積 (㎡)	画地の 形状	接面道路の 状況	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	宗像 6 C - 568	宗像市		山林		不整形	南西5.6 m市道		1 低専 (50,80)
b	水巻 6 C - 651	遠賀郡水巻町		田		ほぼ長方 形	北西4 m町道		(都) 1 低専 (40,60)
c	水巻 6 C - 1058	遠賀郡水巻町		田		長方形	北5.5 m町道		(都) 2 低専 (40,60)
d	水巻 6 C - 1057	遠賀郡水巻町		田		長方形	北6 m町道		(都) (60,200)
e	-								
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	標準化補 正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因 の比較	推定標準価 格 (円 / ㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 9,040	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	9,320	$\frac{100}{[118.0]}$	7,898	画地 0.0	7,900
b	() 9,069	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,232	$\frac{100}{[124.8]}$	7,397	行政 0.0	7,400
c	() 10,619	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,916	$\frac{100}{[128.3]}$	8,508	その他 0.0	8,510
d	() 11,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,012	$\frac{100}{[144.1]}$	8,336		8,340
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +14.0	環境 +15.0	宅地造成 -10.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	宅地造成 +20.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.25	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	宅地造成 +10.0	
						行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	宅地造成 +10.0	
						行政 +2.0	その他 0.0		
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成	
						行政	その他		
才比準価格決定の理由							〔 比準価格 : 8,000 円 / ㎡ 〕		

(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価 の補正	標準化補 正	地域要因 の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	岡垣 6 K - 606	33,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	33,538	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,500	
b	岡垣 6 C - 152	37,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.6]}$	36,595	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36,600	
c	岡垣 6 C - 759	33,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	35,113	$\frac{[100.0]}{100}$	35,100	
NO	事情の 内容	月率変 動率	標準化補正の内訳				地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.14	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 -3.0			
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.08	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 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
比準価格										35,000 円/㎡	
同一需給圏 内の類似地 域にある転 換後・造成 後の公示価 格又は標準 価格からの 検討	標準地番号又は基準 地番号		公示価格又は 標準価格(円/ ㎡)		時点修正	標準化補 正	地域要因 の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要 因の比較	規準価格又は 比準価格(円/㎡)	
	岡垣(県) - 5		23,500		$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	34,640	$\frac{[100.0]}{100}$	34,600	
	地域要因の比較の内訳				街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	行政 0.0	その他 0.0		
転換後・造成後の更地を想定した価格					35,000 円/㎡						
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積				9,000 ㎡ ㎡				* 擁壁工事の概要 区域外周に約0.5mの高さのRC擁壁を設置			
* 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 0m、西 60m、南 80m、北 70m								* 公園緑地の工事の概要 開発面積の3%(270㎡)の公園を配置する。			
* 開発区域の土地の利用状況 田 100%、畑 %、森林 %、その他 %								* 水道工事の概要 引込延長 278.0 m * 電気工事の概要 引込延長 m * その他			
* 造成画地数 * 1画地平均面積 * 平均盛土高 * 造成後の公共減歩率 * 既存公共用地率 * 造成後の減歩率				32 画地 210 ㎡ 0.5 m 23.0 % % 23.0 %				* 排水工事の概要 雨水は有蓋U字側溝、汚水は公共下水道に接続とする			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
岡垣(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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		遠賀郡岡垣町鍋田 1 丁目 4 3 5 番 1 5 0 「鍋田 1 - 2 - 1 5」				地積 (㎡)	600 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 2 : 1	店舗 S 1	沿道サービス店舗、飲食 店等が立地する路線商業 地域		北16.5 m 町道	水道、 下水	海老津1.9 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 120 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用		低層店舗地		
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 16.5 m、			規模		600 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性		特記 特になし		街 1 6 . 5 m町道	交通 海老津駅 北東方1.9 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
			事項		路	施設	規制			
地域要因の将来予測		昨年、飲食店舗の進出が見られたほかは、目立った店舗の出退店はなく、現状程度で推移すると予測する。周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても僅かながら地価は上昇基調と予測する。								
(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		ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 41,800 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 33,200 円 / ㎡						
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岡垣町内の商業地域を中心として、周辺市町にも及び、近隣地域は、幹線沿いの路線商業地域であり、需要者は、チェーン展開の小売業者又は地場法人等が中心となる。一部店舗に出退店の動きは見られるが、繁華性に特段の変化はなく、現状程度で推移すると予測する。また、周辺地域全体の地価動向から、当町路線商業地においても若干ながら地価は上昇基調であると判断する。なお、取引規模が多様なため、中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層店舗を中心とする路線商業地域であり、収益還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料相場が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。一方、比準価格は、市場において成立した類似の取引事例に基づく実証的な試算価格と評価できる。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との均衡にも留意の上、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +17.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +17.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	遠賀(県) 5 - 1									
	前年指定基準地の価格 50,700 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [102.0]	100 [120.5]	[100.0] 100	41,400			
(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 41,100 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	(一般的)	岡垣バイパスの4車線化が完了したが、周辺商業地における大型開発や商況の好転等は見られず、変化に乏しい。			
						(地 域)	沿道型店舗が立地する路線商業地域であり、一部店舗に出退店は見られるものの、安定的な繁華性を維持している。			
						(個別的)	個別的要因に変動はない			
変動率		年間 +1.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	岡垣 6 C - 754	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ長方形	南西 6 m 町道		(都) 1 住居 (60,200)
b	遠賀 6 C - 57	遠賀郡遠賀町				更地	()	ほぼ長方形	南 7 m 町道 西 4 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)
c	水巻 6 C - 1054	遠賀郡水巻町				建付地	()	ほぼ長方形	西 5.7 m 町道 北 2.6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)
d	芦屋 6 C - 953	遠賀郡芦屋町				更地	()	台形	南 12 m 国道 東 10 m 北 2 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 26,581	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		27,671	$\frac{100}{[66.4]}$	41,673	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	41,700
b	() 48,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		47,247	$\frac{100}{[96.7]}$	48,859		48,900
c	() 27,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		35,115	$\frac{100}{[84.8]}$	41,409		41,400
d	() 39,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.0]}$		37,519	$\frac{100}{[86.5]}$	43,375		43,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.37	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 -4.0 その他 0.0	環境 -28.0			
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.0	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 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +6.0	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 -8.0 その他 0.0	環境 -5.0			
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： 41,800 円 / ㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため			
(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)
	3,957,548	769,360	3,188,188	2,370,960	817,228	(0.9757) 797,369	(4.4 - 0.4) 4.0 %
	収益価格	19,934,225 円 (33,200 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		200.00		S 1 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	600 ㎡	36.0 m × 16.0 m	前面道路：町道 16.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	平家建の一棟貸店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸のため				
(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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,730	346,000	4.0	1,384,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		346,000		1,384,000		
年額支払賃料				346,000 円 × 12ヶ月 = 4,152,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,152,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 207,600 円						
以上計 + a+ - -				3,944,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,384,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 13,148 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,957,548 円 (6,596 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	遠賀 6 C (賃) - 82	1,935 (1,818)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,813	対象基準階の 月額実質賃料 1,734 円/㎡
b	宗像 6 C (賃) - 752	1,819 (1,810)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,654	月額支払賃料 (1,730 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	178,000 円	35,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	124,560 円	4,152,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 146,400 円	査定額	
	建物 249,200 円	35,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	35,600 円	35,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,600 円	35,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	769,360 円 (1,282 円 / m ²) (経費率 19.4 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9757

(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	35,600,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,370,960 円 (3,952 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	3,957,548 円
総費用	769,360 円
純収益 -	3,188,188 円
建物等に帰属する純収益	2,370,960 円
土地に帰属する純収益 -	817,228 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	797,369 円 (1,329 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	4.0 %
19,934,225 円 (	33,200 円 / m ²)