基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
小竹(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	2,480,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,500 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 10 日	(6) [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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 1 7 9 5 番 1 0				地積 (m ²)	292	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西5 m 町道	水道	勝野1.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 110 m、南 170 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 町道	交通施設	J R 勝野駅南方 1.7 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	小竹町内北部の既存住宅地域であり、今後も既存住宅地域として推移するものと予測する。町内では人口流出に歯止めがかからず、需要も弱含みで推移していることから、地価も下落傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小竹町北部を中心とした一般住宅地域である。需要者は、同町の地縁的選好性を有する個人が中心であり、外部からの流入は少ない。人口減少等が著しい小竹町では、不動産取引需要は総じて低位であり、売希望事例は散見されるものの、成約件数は極めて少ない状況である。取引の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば土地のみで総額 2 5 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的で、小竹町北部の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟で、共同住宅用地の需要も弱いことから収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,550 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的要因)	小竹町内の人口は減少傾向であり、顕在化した取引も少ない。住宅地、商業地とも需要は弱含みで、地価は総じて下落傾向にある。			
	- 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 / m ²			(地域要因)	静態的に推移している。外部からの流入も限定的で、新築等の動きも見られず、需要は弱含みで推移している。			
	変動率	年間 -0.6 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小竹6C - 1451	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	北4.4 m町道 北西0.7 m 角地		(都) (70,200)		
b	小竹6K - 302	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道 東6.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	小竹6CDK - 454	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m町道		(都) (60,200)		
d	小竹6C - 1452	鞍手郡小竹町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西9.7 m町道 東3.8 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	() 7,237	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.2]}$	8,561	$\frac{100}{[100.0]}$	8,561	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,560	
b	() 7,479	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,266	$\frac{100}{[90.9]}$	7,993	画地 0.0 行政 0.0	7,990	
c	() 7,937	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,929	$\frac{100}{[93.9]}$	8,444	その他 0.0	8,440	
d	() 3,009	$\frac{100}{[50.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	5,819	$\frac{100}{[78.8]}$	7,385	その他 0.0	7,390	
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 -0.05	街路 0.0 画地 -15.8	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 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 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	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 -10.0 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 -10.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	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 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0 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 -7.0 その他 0.0
d	その他	% / 月 -0.05	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 0.0 その他 0.0	環境 -25.0 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 -25.0 その他 0.0
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	街路 行政	交通・接近 その他	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自己所有目的の中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない。また、共同住宅の建築を目的とする土地需要は極めて弱いと判断されるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		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 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小竹6CDK - 454	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m町道		(都) (60,200)		
b	鞍手6C - 455	鞍手郡鞍手町		更地	()	長方形	北東6 m道路		(都) (60,200)		
c	宮若6C - 1358	宮若市		更地	()	ほぼ台形	北東6.1 m市道 南東4.2 m 角地		(都) (70,200)		
d	宮若6K - 1306	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東6.7 m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,937	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,929	100 [109.1]	7,268	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,270	
b	() 7,750	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,750	100 [115.0]	6,739	環境 0.0	6,740	
c	() 7,494	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	7,734	100 [117.8]	6,565	画地 0.0	6,570	
d	() 7,323	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,323	100 [107.7]	6,799	行政 0.0 その他 0.0	6,800	
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 -0.05	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 +17.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 +7.0	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： 6,850 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				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		地域内は未利用地も多く介在する既成住宅地域であり家賃収入を目的とした収益物件は皆無である。価格形成過程においても類似不動産との比較や居住の快適性が重視される地域であることから、不動産の収益性に着目した収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
小竹(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	2,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,200 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 10 日	(6) [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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字勝野字名免町 2 8 3 8 番 1 1				地積 (m ²)	179	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 4.2 m 町道	水道	小竹 1.3 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 90 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 15 m、奥行 約 13 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.2 m 町道	交通施設	小竹駅南西方 1.3 km 法令 (都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	小竹町内南部の既存住宅地域であり、今後も既存住宅地域として推移するものと予測する。町内では人口流出に歯止めがかからず、需要も弱含みで推移していることから、地価も下落傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は小竹町北部を中心とした一般住宅地域である。需要者は、同町の地縁的選好性を有する個人が中心であり、外部からの流入は少ない。人口減少等が著しい小竹町では、不動産取引需要は総じて低位であり、売希望土地は散見されるものの、成約件数は極めて少ない状況である。取引の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば土地のみで総額 2 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的で、小竹町南部の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟で、共同住宅用地の需要も弱いことから収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	8,550 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	11,000			
			100	[100.0]	[77.6]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,400 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 -1.8 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 小竹町内の人口は減少傾向であり、顕在化した取引も少ない。住宅地、商業地とも需要は弱含みで、地価は総じて下落傾向にある。 (地域要因) 静態的に推移している。外部からの流入も限定的で、新築等の動きも見られず、需要は弱含みで推移している。 (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	小竹6CDK - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ整形	南東4 m町道 東2.8 m 角地		(都) (70,200)				
b	小竹6CDK - 453	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	西9.8 m国道		(都) (60,200)				
c	小竹5C - 453	鞍手郡小竹町		更地	()	長方形	北東10.7 m国道		(都) (70,200)				
d	宮若6C - 358	宮若市		建付地	()	ほぼ整形	北西12 m県道 南西14.7 m 東5.5 m 三方路		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	() 11,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,378	$\frac{100}{[99.0]}$	11,493	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,500			
b	() 13,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,812	$\frac{100}{[126.3]}$	10,936	画地 0.0 行政 0.0	10,900			
c	() 10,008	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,938	$\frac{100}{[92.8]}$	10,709	その他 0.0	10,700			
d	() 15,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	14,944	$\frac{100}{[143.8]}$	10,392	その他 0.0	10,400			
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 -0.15	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 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +18.0	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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 +30.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
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： 11,200 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			既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自己所有目的の中規模一般住宅が多い住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない。また、対象基準地の地積は約180㎡と共同住宅地としては狭小であり、当該用途を前提とした土地需要は弱いと判断されるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		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	ひかり不動産鑑定
小竹(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	1,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,700 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 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字新多字砂田 3 6 4 番 6				地積 (m ²)	204	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域	北西 6.2 m 県道	水道	小竹 2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 m 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	6.2 m 県道	交通施設	J R 小竹駅西方 2.2 km 法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	県道背後に位置し小学校にほど近い既成住宅地域として概ね熟成した状況にある。閑静な住環境を維持しているが転入者需要は弱く、当分の間、地価は緩やかな下落傾向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	7,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、小竹町及び周辺市町内に存する既成住宅地域一円である。需要者は小竹町に地縁的選好性を有する個人又は農業従事者が中心となる。圏内においては相続等を契機として行われる取引が多く、その際には売り急ぎや買い手不足により廉価な取引価格となるケースが多々見られる。中心となる価格帯は規模等によってもかなりばらつきがあるため相場感を把握するのは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は持ち家主体の住宅が中心となるため投資採算性の観点から収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は適格要件を備えた事例に適正な補修正を施して求められ、現下の地域内の不動産市場を客観的に表した価格となった。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(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 ²)	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	小竹(県) - 1	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[100.0] 100	7,660	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 7,750 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〈 一般的 要因 〉	人口減少や高齢化率の上昇等が県全体の水準を上回っており、土地需要は弱含みで推移し、地価は緩やかな下落傾向で推移している。			
	- 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 ²				〈 地域 要因 〉	小学校にほど近い閑静な住宅地域であるが、少子高齢化を背景に不動産市場は引き続き停滞し地価は緩やかな下落傾向で推移している。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %		〈 個別的 要因 〉		個別的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	小竹6C - 1451	鞍手郡小竹町		更地	()	不整形	北4.4m町道 北西0.7m 角地		(都) (70,200)	
b	宮若6C - 1359	宮若市		建付地	()	ほぼ台形	北東22m市道 南西3.3m 二方路		(都) (70,200)	
c	宮若6C - 361	宮若市		建付地	()	不整形	南10.5m市道		準都計 (70,200)	
d	宮若6C - 1360	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南東2.5m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	() 7,237	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [84.2]	8,561	100 [110.5]	7,748	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,750
b	() 6,348	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	6,915	100 [97.7]	7,078	画地 0.0 行政 0.0	7,080
c	() 5,994	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	8,520	100 [111.4]	7,648	その他 0.0	7,650
d	() 8,442	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	8,981	100 [116.1]	7,736		7,740
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 -0.05	街路 0.0 画地 -15.8	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 +1.0 その他 0.0	環境 +14.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -30.0	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 +14.0		
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 -6.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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： 7,700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	地域内は持ち家主体の戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、居住の快適性や類似不動産との比較により価格が形成される。よって、収益性に着目した収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
小竹(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	4,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 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 10 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字新多字十二割 1 5 1 1 番 7 外				地積 (m ²)	373	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)	(70,200)	
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 1	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する既成商業地域	北14 m 県道、東側道	水道	小竹1.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 16 m、		規模	370 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	1 4 m 県道	交通	J R 小竹駅西方 1.3 km	法令 (都) (70,200)	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗兼住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域である。日中の交通量は少なく地価水準は未だ割高感があることから、当分の間、地価は緩やかな下落傾向を維持すると予測する。							
(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	二方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		12,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小竹町内又は周辺市町の商業地域又は混在地域である。主たる需要者は地縁の嗜好性を有する個人又は法人である。小竹町内の商業地は背後人口の流出が著しいことから新規出店を試みる個人や事業者のマインドが弱く、商業地需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、規模等により把握しづらいが、規模約 4 0 0 m ² で土地価格 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己利用を前提とした店舗兼住宅や戸建住宅が中心であり、賃料収入目的の店舗や住宅等の想定は非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。一方、標準価格は現実の売賃に基づいて実証的かつ客観的な価格が求められており十分な説得力を有する。以上より、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、標準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 12,400 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動要因	人口減少や高齢化率の上昇等が県全体の水準を上回っており、土地需要は弱含みで推移し、地価は緩やかな下落傾向で推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正			地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	変動率	年間	-0.8 %	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	小竹6CDK - 453	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	西9.8 m国道		(都) (60,200)		
b	小竹6CDK - 452	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ長方形	西11 m県道 南5 m 角地		(都) (70,200)		
c	宮若6C - 366	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6.5 m市道		(都)近商 (90,200)		
d	鞍手6C - 551	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ整形	北東5.2 m県道 南西2.5 m 二方路		(都)近商 (90,200)		
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	() 13,854	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,812	$\frac{100}{[117.6]}$	11,745	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,100	
b	() 13,065	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,732	$\frac{100}{[105.9]}$	12,023	画地 +3.0 行政 0.0	12,400	
c	() 16,549	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,549	$\frac{100}{[125.9]}$	13,145	その他 0.0	13,500	
d	() 12,062	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	16,820	$\frac{100}{[128.9]}$	13,049	その他 0.0	13,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	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 +37.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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		地域内は幹線道路沿いに自用の店舗兼住宅や一般住宅が建ち並ぶため、家賃収入を目的とした店舗はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		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	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
小竹(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	235,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 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 10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	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦1673番5				地積(㎡)	42,680	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)			
	台形1:4	倉庫兼工場S1	中規模工場、倉庫等のほかに空地の見られる工業地域	南西7.5m町道、北西側道	水道	勝野2.4km	(その他)(80,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 450m、西 300m、南 250m、北 200m			標準的使用	中規模工場地				
	標準的画地の形状等	間口 約 100m、奥行 約 400m、規模 40,000㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.5m町道	交通施設	勝野駅南方2.4km 法令(都)(70,200)規制			
(3)最有効使用の判定	中規模工場地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,500 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	同一需給圏は内陸型を中心とした工業地域で、直鞍・筑豊地区を中心に北部九州にまで広域に渡る。需要者の中心は、建設資材、原材料及び自動車関連企業等の事業法人である。工業地の供給自体が少ないことから、顕在化した工業地の事例も少ないものの、工業地需要の高まりを背景に県内各地で産業団地の新規供給が計画されており、潜在的な需要は強い。なお、規模により異なることから、中心となる価格帯は見出し難い状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場等が中心となる工業地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的で、福岡県内の工業地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、当該地域における工業地域の賃貸市場は未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向も踏まえ、比準価格をもっ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	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)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,000 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	小竹町内の人口は減少傾向であり、顕在化した取引も少ない。住宅地、商業地とも需要は弱含みで、地価は総じて下落傾向にある。					
	- 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			(地域要因)	古くからの工業団地であるが、新たな設備投資をしている工場も見られる。					
	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 +10.0 %	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	遠賀 6 C - 861	遠賀郡遠賀町		底地	()	ほぼ台形	西4.5 m町道		(都) (60,200)		
b	大牟田 6 K - 109	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北18 m市道 南18 m 西13 m 三方路		工専 (70,200)		
c	桂川 6 C - 1102	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	北東9.5 m町道 北西4 m 角地		(都) (80,200)		
d	大川 6 C - 5	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.2 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	(3,645) 5,207	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [88.0]	5,964	100 [117.1]	5,093	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,090	
b	() 9,891	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [105.0]	9,740	100 [163.0]	5,975	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,980	
c	() 4,800	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	5,647	100 [101.7]	5,553	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,550	
d	() 5,583	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,628	100 [105.9]	5,314	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,310	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 -12.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +15.0	環境 +35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 5,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の工場、倉庫等が多い工業地域であり、貸工場や貸倉庫等の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は非適用とした。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		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