

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

鑑定評価額	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 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11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町金田1 1 1 5 番3 外				②地積 (㎡)	313 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)					
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域	南東3.2 m 町道	水道	金田270 m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m		②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 19 m、規模		300 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 3. 2m 町道	交通 金田駅 東方270 m	法令 準都計 (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測		町の中心部に所在し一般住宅の中に併用住宅が点在する。土地利用は今後当分の間、現状維持を継続すると思われる。利便・公共施設至近の立地条件のもと、地価は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 14,700 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		同一需給圏は福智町及び周辺市町の一般住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要はやや少ない。このような状況の中、当該近隣地域は町役場至近の中心部に位置しており、生活利便性は良好であり、地価は若干上昇傾向で推移している。土地の取引価格は約2 5 0 ㎡程度で2 0 0 ～3 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,600 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 住環境の良好な住宅地域は需要回復基調にあり、コロナ禍の先行き不透明感はほぼ解消された。							
	①ー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 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 町中心部の旧来からの一般住宅地域であり、良好な利便性から地価は若干の上昇で推移している。							
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

福智(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福智06C - 11002	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道 南東4 m 北西2.5 m 三方路		準都計 (80,200)	
b	福智06C - 11099	田川郡福智町		建付地	()	長方形	北西4.1 m町道		準都計 (70,200)	
c	福智06C - 11001	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道		準都計 (70,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 13,722	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,322	$\frac{100}{[91.7]}$	14,528	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	14,500
b	() 21,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,969	$\frac{100}{[149.9]}$	14,656		14,700
c	() 23,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,119	$\frac{100}{[154.5]}$	14,964		15,000
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 0.00	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 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.04	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 +50.0		
c	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +50.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,700 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	併用住宅も散在する住宅地域であるが、賃貸市場は未成熟であり、周辺での十分な賃貸事例の収集が困難なことから、収益還元法の適用はしなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	4,250 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 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				田川郡福智町弁城1 1 6 4 番2				②地積(㎡)	1,106	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計(70,200)		
	長方形1：1.2	住宅W 1	農家住宅が建ち並ぶ既存の農家集落地域		西4.5 m町道、南側道	水道	金田3.3 km		(その他)		
(2)近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m				②標準の使用		農家住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		農家集落地域		街路4. 5 m 町道		交通施設金田駅 北東方3.3 km 法令規制準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現状を維持したまま推移するものとする。地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向が続くものと予測される。								
(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		角地0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格4,250 円/㎡								
	収益還元法		収益価格／ 円/㎡								
	原価法		積算価格／ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格／ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が極めて強い。近隣地域の地価水準は下落傾向が続く。土地の取引価格は約1 0 0 0 ㎡程度で4 0 0 万円～5 0 0 万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路交通環境画地行政その他		
	公示価格円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格4,300 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格円/㎡					〔地域要因〕 旧来からの中規模の農家住宅が建ち並ぶものの、新規参入は少なく、需要は弱含みの傾向にある。					
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-1.2 %	半年間		%					

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福智〇六C - 11098	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.3 m道路		準都計 (70,200)	
b	香春〇六C - 10904	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	東8 m国道 西5 m 二方路		準都計 (80,200)	
c	田川〇六C - 10602	田川市		建付地	()	不整形	東5 m市道 北2.5 m 南3.5 m 三方路		(都) (70,200)	
d	-				()					
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 3,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.4]}$	3,743	$\frac{100}{[87.9]}$	4,258	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	4,260
b	() 4,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4,342	$\frac{100}{[102.0]}$	4,257		4,260
c	() 3,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[67.0]}$	4,778	$\frac{100}{[114.0]}$	4,191		4,190
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +10.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -13.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0		
			画地 -33.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 4,250 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						適切な造成事例がないため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福岡（県）－ 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	3,980,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 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 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町伊方 2 4 7 7 番 1 6					②地積 (㎡)	340	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)			
	長方形 1：1.5	住宅 W 1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	南4.5 m 町道	水道、下水	金田3.8 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 100 m、北 80 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4. 5 m 町道		交通施設 金田駅 東方3.8 km		法令規制 準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を主とする住宅地域であり、土地利用状況は現状維持で推移するものと考えられる。地価水準を好転させる特段の要因はないが交通利便性は概ね良好であり、若干の上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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 11,700 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。近隣地域は最寄駅から距離があるが、福智町では数少ない良好な住宅団地を形成し、田川直方バイパスに近接することから、直方市・北九州市方面への通勤者からの需要は比較的高い。地価水準は若干の上昇傾向で土地の取引価格は約 3 0 0 ㎡で 3 0 0 ～ 4 0 0 万円台と思路する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地の価格	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他
	福智(県) - 4										
	前年指定基準地の価格 8,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.1]	[100.0] 100	10,600				
(10) 対年々象標の基準地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,600 円/㎡			③価格変動状況要因の	④一般的な要因 コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。						
	①ー 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/㎡				④地域的要因 最寄駅までやや距離があるが、系統連続性は比較的良好。住宅団地としての環境も良好である。						
					④個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福智06C - 11097	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
b	糸田06C - 11101	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 m町道		準都計 (70,200)	
c	糸田06C - 11102	田川郡糸田町		更地	()	台形	西7 m県道 東4 m 二方路		準都計 (80,200)	
d	香春06C - 10901	田川郡香春町		建付地	()	不整形	西4.4 m町道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 8,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,736	$\frac{100}{[73.2]}$	11,934	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	11,900
b	() 10,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,603	$\frac{100}{[88.9]}$	11,927		11,900
c	() 13,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,197	$\frac{100}{[111.2]}$	11,868		11,900
d	() 8,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	12,228	$\frac{100}{[113.0]}$	10,821		10,800
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +1.0	交通・接近 +10.0	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			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0		
			画地 -30.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,700 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						適切な造成事例がないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智（県） — 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司
鑑定評価額	2,200,000 円		1㎡当たりの価格	8,600 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 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					田川郡福智町神崎1 6 2 6 番 6					②地積 (㎡)	256 ()	⑨法令上の規制等
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) (その他)	
	ほぼ整形 1：1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域		北5 m 町道		水道	人見700 m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m					②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 14 m、		奥行 約 18 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路 5m町道		交通 人見駅南西方700 m		法令 準都計 (70,200)	
								施設				規制	
	⑤地域要因の将来予測		郊外の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。鉄道駅と小中学校が徒歩圏内にあるが、地価水準が相対的に低く、地価は安定的に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 8,600 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡										
	原価法		積算価格 / 円／㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、福智町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は、福智町や周辺市町に地縁や勤務地を有する個人が想定される。近隣地域は、既成の住宅地域であり、戸建住宅の利用が多い。中心市街地と反対側の中元寺川左岸に位置しているが、鉄道駅や義務教育学校などが徒歩圏内にある。一定の利便性が確保されているが、地価水準が低く、地価は安定している。取引の中心となる価格は、標準的な規模の土地で2 0 0 万～3 0 0 万円程度と把握する。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の住宅地域であり、戸建住宅の利用が多い。当該地域は、自己使用目的の取引によって地価が形成されていると考察する。比準価格は、福智町及び周辺市町の住宅地域に所在する複数の取引事例を採用して試算し、精度を確保している。一方、賃貸用物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。本件では、精度がある比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。												
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,600 円／㎡				③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕 国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。福智町の人口はここ1年間減少で推移した。							
	①－2 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 基準地番号 ー 公示価格 円／㎡					〔地域 要因〕 郊外の既成住宅地域であるが、鉄道駅と小中学校が徒歩圏にある。一定の利便性と居住環境が維持されており、地価は安定している。							
						〔個別的 要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福智〇六C - 11097	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
b	糸田〇六C - 11101	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 m町道		準都計 (70,200)	
c	田川〇六C - 10706	田川市		更地	()	ほぼ整形	南東6.4 m市道		(都) (70,200)	
d	直方〇六C - 10304	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		(都) (70,200)	
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 8,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,736	$\frac{100}{[101.9]}$	8,573	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	8,570
b	() 10,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,603	$\frac{100}{[121.8]}$	8,705		8,710
c	() 7,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,603	$\frac{100}{[89.1]}$	8,533		8,530
d	() 8,337	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	10,664	$\frac{100}{[123.6]}$	8,628		8,630
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	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 -1.0 その他 0.0	環境 +23.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.06	街路 -10.0 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とする既成の住宅地域であり、賃貸物件がほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,570,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 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 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町赤池 9 7 0 番 3 9					②地積 (㎡)	248 ()	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) (その他)							
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北4.5 m 道路	水道、ガス、下水	ふれあい生力550 m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 40 m、南 150 m、北 80 m			②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北 4. 5 m 道路	交通	ふれあい生力駅南西方 550 m	法令	準都計 (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。居住環境と利便施設が整っており、需要者が相対的に多く、地価は堅調に推移すると予測する。													
(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	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,400 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	近隣地域と代替競争の関係にある地域は、福智町及び周辺市町の住宅地域である。需要者は、福智町や周辺市町に地縁や勤務地がある個人が想定される。近隣地域は、区画整然とした既成の住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。周辺地域で新築戸建住宅分譲も行われている。近隣地域は、福智町において相対的に需要者が多く、地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で300万円～400万円程度と把握される。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、既成の住宅地域であり、自己使用目的での取引によって地価が形成されている。比準価格は、福智町及び隣接市の住宅地域における複数の取引事例を採用して試算しており、精度を確保し得ている。一方、収益価格は、近隣地域に賃貸用物件は殆どなく、試算できなかった。本件では、地域の実情を勘案し、精度がある比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。															
(8) 公規価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	[] 100		[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,300 円/㎡					③ 価格変動状況形成要因の	(一般的要因) 国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。福智町の人口はここ1年間減少で推移した。									
	①－ 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 ー 公示価格 円/㎡						(地域要因) 鉄道駅が徒歩圏内にある福智町北部の住宅地域である。利便性と居住環境が整っており、需要者が相対的に多い。地価は堅調である。									
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %						(個別的要因) 個別的要因に変動はない。									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福智06C - 11002	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道 南東4 m 北西2.5 m 三方路		準都計 (80,200)	
b	福智06C - 11095	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東19.4 m県道		準都計 (70,200)	
c	直方06C - 11304	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.7 m市道		(都) (70,200)	
d	直方06C - 11318	直方市		建付地	()	ほぼ整形	北7 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 13,722	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,322	$\frac{100}{[91.8]}$	14,512	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	14,500
b	() 15,122	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,258	$\frac{100}{[106.9]}$	14,273		14,300
c	() 17,073	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,158	$\frac{100}{[118.0]}$	14,541		14,500
d	() 11,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,312	$\frac{100}{[80.1]}$	14,122		14,100
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 0.00	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -3.0	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			
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	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			
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -19.0		
			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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,400 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智（県） — 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	3,670,000 円	1㎡当たりの価格	6,800 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 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					田川郡福智町市場5 6 7 番2 外				②地積(㎡)	540	⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計(70,200)			
	台形1：1.5		住宅W 2		農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する住宅地域		南西5.5 m町道		水道	市場300 m		(その他)			
(2)近隣地域	①範囲		東 20 m、西 100 m、南 200 m、北 300 m					②標準的使用		農家住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形												
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路		5. 5 m 町道		交通施設	市場駅 西方300 m	法令規制	準都計(70,200)
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現状を維持したまま推移するものとする。地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向が続くものと予測される。												
(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		台形0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格6,800 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		同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が極めて強い。近隣地域の地価水準は下落傾向が続く。土地の取引価格は約6 0 0 ㎡程度で3 0 0 万円～4 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		農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、収益性を追求して取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。													
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正その他		地域要因その他			
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0	
	福智(県)		— 4						交通	交通	0.0	域	交通	0.0	
									環境	環境	0.0	要	環境	+27.0	
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	6,770	補正	画地	0.0	因	行政	0.0		
	8,600 円／㎡		100	[100.0]	[127.0]	100		行政	行政	0.0	その他	0.0			
								その他	その他	0.0					
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討				③価格変動状況要因の	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。									
	■継続 □新規 前年標準価格6,850 円／㎡					〔一般的要因〕									
	①－2 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					〔地域要因〕									
	□代表標準地 □標準地 基準地番号					最寄駅にも近く生活利便性は確保できているが、一方で、農業従事者は高齢化等により減少傾向にある。価格形成要因に変化はない。									
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	公示価格 円／㎡					〔個別的要因〕									
						個別的要因に変動はない。									
		②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%									

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福智06C - 11098	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.3 m道路		準都計 (70,200)	
b	田川06C - 10701	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.2 m市道		(都) (70,200)	
c	田川06C - 10706	田川市		更地	()	ほぼ整形	南東6.4 m市道		(都) (70,200)	
d	-				()					
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 3,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.4]}$	3,743	$\frac{100}{[56.2]}$	6,660	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	6,660
b	() 7,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,116	$\frac{100}{[102.9]}$	6,915		6,920
c	() 7,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,603	$\frac{100}{[109.3]}$	6,956		6,960
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 -37.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -13.0	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 -1.0	交通・接近 -1.0	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			
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	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		%/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			
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			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 6,800 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						適切な造成事例がないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福智（県） 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 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 11 日	(6)路 線 価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町金田9 3 3 番 1 3 外					②地積 (㎡)	266 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)			
	ほぼ整形 1：1.5	店舗兼事務所 R C 2	小売店舗、銀行等に一般住宅も混在する商業地域	北東7.5 m 県道、南東側道	水道	金田300 m		(その他) (80,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 190 m、南 20 m、北 30 m			②標準の使用		店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 7. 5 m 県道	交通施設	金田駅南東方300 m	法令規制	準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		金田駅と町役場に近い県道沿いの商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。背後人口が減少しているが、経済施設は維持されており、地価は安定的に推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 18,200 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 14,500 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福智町及び周辺市町の店舗立地可能な地域である。中心となる需要者は、福智町及び周辺市町に営業基盤を有する事業者が想定される。近隣地域は、金田駅と福智町役場に近い県道沿いに形成された商業地域であり、小売店舗、銀行等が立地している。背後地の人口が減少しているが、経済施設は維持されており、地価は安定している。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、福智町及び周辺市の店舗立地可能な地域における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正に行って試算しており、精度を確保し得ている。一方、収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低く試算された。本件では、精度がある比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。									
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,100 円/㎡			③価格変動状況形成要因の	(一般的要因) 景気は緩やかに改善している。国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。						
	①－2 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 ー 公示価格 円/㎡				(地域要因) 福智町役場に近い中心部の商業地域である。背後地の人口が減少しているが、一定の経済施設が維持されている。地価は安定している。						
					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %						

3 試算価格算定内訳

福智(県) 5 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福智06C - 11094	田川郡福智町		建付地	()	不整形	北東19.4 m県道		準都計 (70,200)	
b	田川06C - 10609	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南11 m国道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	直方06C - 10310	直方市		建付地	()	不整形	北東8.5 m市道 南西4 m 二方路		(都) 準工 (70,200)	
d	田川06C - 10712	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東8 m市道		(都) 準住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 15,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	16,409	$\frac{100}{[91.0]}$	18,032	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	18,200
b	() 14,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,958	$\frac{100}{[84.1]}$	17,786		18,000
c	() 22,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	22,663	$\frac{100}{[125.4]}$	18,073		18,300
d	() 22,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,710	$\frac{100}{[125.4]}$	18,110		18,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0		
			画地 -7.0	行政 0.0	その他 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 +2.0	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			
c	正常	%/月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +28.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.03	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 +28.0		
			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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,200 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,136,734	657,760	2,478,974	2,341,010	137,964	(0.9774) 134,846	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	3,852,743 円 (14,500 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		100.00		S 2 F		200.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準都計	80 %	200 %	200 %	266 ㎡	13.0 m× 21.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 F：店舗・フロア貸し、2 F：2 L D K ・ 5 0 . 0 0 ㎡× 2 戸の共同住宅。			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段使用のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	100.00	100.0	100.00	1,600	160,000	5.0	800,000		
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,120	112,000	1.0	112,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		272,000		912,000 112,000		
⑨月額支払賃料				272,000 円 × 12ヶ月 = 3,264,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は授受しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				3,264,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 163,200 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,100,800 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				912,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,664 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 112,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 27,270 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,136,734 円 (11,792 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	直方06C (賃) - 10302	1,649 (1,647)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,570	対象基準階の 月額実賃料 1,607 円/㎡
b	直方06C (賃) - 10396	1,634 (1,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,667	月額支払賃料 (1,600 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	
①修繕費	185,500 円	37,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	130,560 円	3,264,000 ×	4.0 %
③公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 259,700 円	37,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	37,100 円	37,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,100 円	37,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	657,760 円 (2,473 円/㎡) (経費率 21.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.9 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	37,100,000 円	設計監理料率 180,000 円/㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,341,010 円 (8,801 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	3,136,734 円		
②総費用	657,760 円		
③純収益 ①－②	2,478,974 円		
④建物等に帰属する純収益	2,341,010 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	137,964 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	134,846 円 (507 円/㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.5 %	
3,852,743 円 (		14,500 円/㎡)	

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

鑑定評価額	95,700,000 円	1㎡当たりの価格	4,400 円／㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町赤池474番100外				②地積 (㎡)	21,744 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	事務所、工場、倉庫兼作業場	中規模工場が建ち並ぶ街区整然とした内陸工業地域		北西10 m 町道、四方路	水道、ガス	赤池2 km		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 350 m、南 500 m、北 100 m				②標準的使用		工場地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 130 m、		規模 10,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 10 m 町道		交通 赤池駅 西方2 km	法令 準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また地価水準を好転させる特段の要因はないが、価格水準が低位であることから、若干の上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	四方路 規模 +3.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 4,400 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、田川郡を中心として筑豊地域・北九州地域全域をも含む内陸型の工業地域である。当該近隣地域は、小規模な工業団地として開発された。軽作業の工場・物流関連の利用も散見され、多用途の立地が見られる。未利用地状態で放置された土地は少なく、取引の主体は地縁を有する事業者が中心となる。ある程度安定的な利用が継続されており、地価水準も若干の上昇傾向で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,350 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。					
	①－2 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 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 内陸型工業地域であるが、街路条件等が比較的良好で、土地利用度も高い。地価は若干の上昇傾向で推している。					
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

福智(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	苅田 6 C - 10804	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	北東10 m町道		工専 (60,200)	
b	豊前 6 C - 11004	豊前市		更地	()	不整形	北25 m県道		(都) 工業 (60,200)	
c	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)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 6,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	8,960	$\frac{100}{[187.7]}$	4,774	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0	4,770
b	() 2,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	2,099	$\frac{100}{[52.6]}$	3,990		3,990
c	() 3,645 5,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	5,964	$\frac{100}{[136.8]}$	4,360		4,360
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.9] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +1.07	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 +39.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%/月 0.00	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -23.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -12.0	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 +20.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						適切な造成事例がないため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	工場地であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
福岡(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	36,900,000 円	1㎡当たりの価格	3,550 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 11 日	(6)路綫価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路綫価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町伊方 4 7 3 5 番 6					②地積 (㎡)	10,384 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) (その他) (80,200)	
	不整形 1：1.5	工場	住宅地域内に開発された中小工業団地		西10 m 町道、三方路	水道	金田2.3 km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 200 m、南 230 m、北 70 m			②標準的使用		工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 125 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項 内陸型の工業団地		街路 1 0 m町道		交通施設 金田駅北東方2.3 km		法令規制 準都計 (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測		既成の内陸型工業地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。県内の産業用地募集数は減少しており、当地域の地価も堅調に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状 +2.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 3,550 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福智町及び周辺市町の工業地域である。需要者の中心は、地場に加え全国展開している製造業者等と考察する。低金利、円安、E C の進展等を背景に、近年、工業地の需要が増えている。福岡県内の産業用地募集数は減少しており、近隣地域の地価も堅調である。近隣地域は、既成の工業地域であり、土地利用に大きな変化がない。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、中心となる価格は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用を主体とする工業地域に存している。本件では、周辺市の工業地域等における複数の取引事例を収集し、比準価格の精度を確保し得た。一方、近隣地域は、自己使用目的の取引が一般的であり、賃貸市場が未形成であるため、収益価格を試算できなかった。したがって、比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。									
(8) 公開価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,500 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 景気は緩やかに改善している。国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。				
	①ー 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〕 田川直方 B P 約 5 0 0 m、九州道八幡 I C 1 3 k m の内陸型工業団地である。県内の募集産業用地数は減少しており、地価は堅調である。				
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +1.4 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	古賀 6 K - 310	古賀市		更地	()	不整形	南西 4 m 未舗装道路		準都計 (60,200) 特別用途制限地区	
b	豊前 6 C - 11004	豊前市		更地	()	不整形	北 25 m 県道		(都) 工業 (60,200)	
c	八幡西 0 6 C - 10495	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西 7.5 m 道路		工専 (60,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 3,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,206	$\frac{100}{[118.5]}$	3,549	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	3,550
b	() 2,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	2,099	$\frac{100}{[60.3]}$	3,481		3,480
c	() 2,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	3,613	$\frac{100}{[100.8]}$	3,584		3,580
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 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	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 +8.0 その他 +5.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 0.00	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 +4.0 その他 -5.0	環境 -39.0		
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 -20.0	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 +5.0	環境 -2.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,550 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の工場を主体とする工業地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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