

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	3,460,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字椎田1264番7				地積(㎡)	182	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 1:1.2	住宅 W 1	小規模団地を形成し、周囲に農地も見られる住宅地域	南東4.5 m 町道、背面道	水道、下水	椎田600 m	(その他) (70,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 4.5 m 町道	交通 施設	椎田駅南東方600 m	法令 規制 (都) 1 住居 (60,180)	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 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	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅等が徒歩圏にあるものの、スーパー等が遠く、生活利便性はやや劣る。土地価格が低位にあることから、新築戸建でも2,000万円~2,500万円程度で建築が可能である。町内では既存住宅地域内の古い建物を取り壊しての小規模な宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は既存の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は旧来からの古い住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準 交通 0.0 域 交通 -7.0	
(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 交通 0.0 域 交通 -7.0
	築上(県) - 3	[97.9] 100	[100.0] 100	[75.1] 100	[102.0] 100	19,000	標準 環境 0.0 要 環境 -20.0	
(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 19,300 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍は終息傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。			
	- 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/㎡				個別的要因	鉄道駅徒歩圏の既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が弱含んでおり、コロナ禍は収まりつつあるものの地価は下落傾向にある。		
変動率 年間 -1.6 % 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	築上4C - 21250	築上郡築上町		底地	()	ほぼ整形	南東4.8m町道 南西3m 北西3m 三方路		(都) (60,200)	
b	行橋4C - 10901	行橋市		更地	()	台形	南6m市道 東4m 角地		(都) (80,200)	
c	行橋4C - 11012	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南6.6m市道		(都) (70,200)	
d	豊前4C - 10901	豊前市		建付地	()	不整形	北東7m市道 北西3.5m 角地		(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	(4,536) 11,500	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	11,128	100 [59.2]	18,797	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,200
b	() 15,339	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	15,038	100 [80.8]	18,611	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	19,000
c	() 17,149	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,149	100 [91.5]	18,742	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,100
d	() 18,546	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	18,811	100 [102.3]	18,388	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	18,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 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 -0.13	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 -6.0 その他 0.0	環境 -37.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +1.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -2.1	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 -8.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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： 19,000 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 賃貸市場が未成熟であることから非適用						

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	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫
鑑定評価額	8,290,000 円		1㎡当たりの価格	9,450 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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
(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	築上郡築上町大字広末610番1			地積 (㎡)	877	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北6.5 m 県道	水道	築城2.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 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 30 m、奥行 約 30 m、規模			900 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5 m 県道	交通 築城駅南西方2.7 km	法令 準都計 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、最寄り駅及び利便施設への接近性のやや劣る郊外の農家集落地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状で推移するものと思われる。価格は下落傾向にあり、当面はこの傾向が継続すると推測される。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,450 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、築上町及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁の関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は市街地からやや離れた位置に所在し、最寄り駅への接近性をはじめ公共利便施設への接近性等においてやや劣るため、住宅地の需要は低迷が続いている。価格水準については、当該地域の住宅地需要者が主に築上町の地縁の関係者となっていることから土地取引が少なく、中心となる価格帯を見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内の類似地域内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視して、今後の需給動向等の推移にも十分留意の上、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/㎡)	内 街路 標 準 化 交 補 通 正 環 画 境 地 画 正 地 所 他 他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 要 通 因 環 所 境 他 行政 他 其他
(9) 指か 定ら 基 準 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/㎡)	内 街路 標 準 化 交 補 通 正 環 画 境 地 画 正 地 所 他 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 要 通 因 環 所 境 他 行政 他 其他
(10) 対年 象 標 の 基 準 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,600 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)	町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。		
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				(地域 要 因)	近隣地域は郊外の農家集落地域であり、市街地から遠距離に位置するため住宅地の需要は減少傾向が続いている。		
					(個別的 要 因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。		

(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	行橋4C - 11003	行橋市		建付地	()	不整形	西2.5 m市道 北2 m 南4 m 三方路		(都) (80,200)				
b	豊前4C - 11207	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.2 m県道		(都) (60,200)				
c	みやこ4C - 10601	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	南西4 m町道		準都計 (70,200)				
d	みやこ4C - 10603	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	北西4 m町道 南西3 m 角地		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,091	$\frac{100}{[94.9]}$	9,580	街路 交通・ 0.0	9,580			
b	() 11,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,960	$\frac{100}{[117.4]}$	9,336	接近 環境 0.0	9,340			
c	() 11,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	11,874	$\frac{100}{[126.1]}$	9,416	画地 行政 0.0	9,420			
d	() 11,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,881	$\frac{100}{[114.1]}$	9,536	その他 0.0	9,540			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 +9.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 9,450 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			既存の住宅地域内の宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(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、郊外の農家集落地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。					

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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	7,600,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	築上郡築上町大字高塚200番3				地積(㎡)	543	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)(60,200)	
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅、中層町営住宅が見られる住宅地域	北5.5m町道	水道、下水	椎田1.4km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 22m、			規模	500㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	5.5m町道	交通 施設	椎田駅北西方1.4km 法令 (都)(60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,000 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	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が徒歩圏に近く、生活利便性はやや劣る。敷地の規模はやや大きい、土地単価が低位にあることから新築戸建でも2,000万円~3,000万円程度で建築が可能である。町内では農地を開発した小規模な宅地分譲もまれに見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少なく、地価は下落傾向。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は郊外部の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も一部は見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は既存の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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 14,300 円/㎡		価格変動 形成要因	〔一般的要因〕	コロナ禍は終息傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	鉄道駅が徒歩圏にない等、やや利便性の劣る既存の住宅地域であるが、既述のような要因から需要自体が少なく、地価は下落傾向。		
変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。		

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	築上4C - 11201	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	東3.8 m町道		(都) 1住居 (60,160)		
b	築上4C - 11205	築上郡築上町		更地	()	台形	南8 m県道		準都計 (60,200)		
c	行橋4C - 21097	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北東8.5 m市道		(都) (70,200)		
d	豊前4C - 10912	豊前市		更地	()	長方形	南西6 m私道 北西6 m 東4.5 m 三方路		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,114	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [55.0]	100 [100.0]	9,205	100 [66.8]	13,780	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,800	
b	() 9,449	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	10,394	100 [71.6]	14,517	環境 0.0	14,500	
c	() 13,201	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,135	100 [96.8]	13,569	画地 0.0	13,600	
d	() 19,711	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [105.0]	18,660	100 [129.3]	14,432	行政 0.0 その他 0.0	14,400	
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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 -35.0	画地 -10.0	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +1.0	環境 +28.0	画地 +5.0	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： 14,000 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		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

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	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	5,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字上ノ河内 1 9 8 9 番 1			地積 (m ²)	526	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) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北東 4.5 m 町道	水道	椎田 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 200 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 28 m、規模		500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 路	4 . 5 m 町道	交通 施設	椎田駅南東方 3 km 法令 (都) (60,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	国道背後に形成された住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。交通利便性がやや劣り、また郊外部の住宅地域で、地縁の選好性もやや強く、コロナ禍等の影響は終息傾向にあるが、地価はやや下落傾向。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の郊外部の住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が遠く、生活利便性はやや劣る。敷地規模は大きいものの、土地単価が低位にあることから、新築戸建でも 2,000 万円 ~ 2,500 万円程度で建築が可能である。豊前市との境付近に存するが、やや集落的傾向の強い地域であり、宅地需要自体が少なく、地価は下落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	周辺は幹線道路背後に形成された郊外部の住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであることから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は築上町郊外部の既存住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 其他
			100	[]	[]	100		内 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 其他
(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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 其他
			100	[]	[]	100		内 街 路 交 通 環 境 画 地 行政 其他
(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 10,800 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 -1.9 % 半年間 %		価格形成要因		(一般) 的 要 因)	コロナ禍は終息傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。		
					(地 域) 要 因)	豊前市との境付近に位置する郊外部のやや集落的要素のみられる既存住宅地域で、従来から需要が弱含んでおり、地価は下落している。		
					(個 別 的) 要 因)	価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。		

(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	行橋4C - 10503	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.1 m市道		(都) (70,200)				
b	行橋4C - 11003	行橋市		建付地	()	不整形	西2.5 m市道 北2 m 南4 m 三方路		(都) (80,200)				
c	豊前4C - 11204	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道 南東6 m 角地		(都) (70,200)				
d	豊前4C - 11207	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.2 m県道		(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	() 9,868	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	10,617	$\frac{100}{[99.9]}$	10,628	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 9,091	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	9,335	$\frac{100}{[89.1]}$	10,477		10,500			
c	() 12,555	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,141	$\frac{100}{[114.5]}$	10,603		10,600			
d	() 11,082	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,971	$\frac{100}{[103.0]}$	10,651		10,700			
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -3.1	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 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 +3.0	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 -0.09	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

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	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	2,720,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字築城 1 1 0 番 6				地積 (m ²)	169	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い町中心部に近い住宅地域	南西 4 m 私道	水道、下水	築城 500 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 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 14 m、奥行 約 12 m、			規模 170 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 私道	交通施設	築城駅南西方 500 m 法令 準都計 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既存の住宅地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予想される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,100 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、築上町を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州市及び京築主要都市部等に通勤する築上町を中心とした京築地区内の居住者である。近隣地域は中心市街地に比較的近く、公共利便施設等の接近性も良好であるが、築上町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、規模及び類型等によりある程度のバラツキはあるが、170 m ² 程度の住宅地で 250 ~ 300 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	築上(県) - 3						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[97.9]	100	100	[100.0]	15,700	0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 -10.0 -3.0 0.0 0.0
	14,300 円 / m ²	100	[100.0]	[89.0]	100		0.0 0.0	
(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 16,400 円 / m ²		価格変動 形状形成 要因		(一般的要因)	町内は高齢化及び人口減少傾向が続く、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号				(地域要因)	近隣地域は市街地内の住宅地域であり、生活上の利便性は比較的高いが、町全体の衰退の影響を受け価格水準は下落が続いている。		
	公示価格 円 / m ²				(個別的要因)	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。		
	変動率	年間 -1.8 %	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	行橋4C - 11012	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南6.6m市道		(都) (70,200)		
b	行橋4C - 21251	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東6.1m市道 北4.6m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	行橋4C - 20558	行橋市		建付地	()	長方形	南6m市道		(都) (70,200)		
d	行橋4C - 10207	行橋市		建付地	()	不整形	北西4m市道		(都) (70,200) 居住外・都市外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,149	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,149	100 [106.5]	16,102	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,100	
b	() 16,665	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	16,180	100 [101.7]	15,910	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	15,900	
c	() 15,033	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,958	100 [91.9]	16,276	行政 0.0 その他 0.0	16,300	
d	() 12,007	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [63.8]	18,820	100 [117.8]	15,976	その他 0.0	16,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +5.0	環境 -6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +19.0	画地 -36.2	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： 16,100 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(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、自用の戸建住宅を中心とする既存住宅地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。					

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	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	9,060,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字下別府 1 3 1 4 番 3 外				地積 (m ²)	629	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (60,200)	
	長方形 2 : 1	住宅 W 1	中規模農家住宅等が多い県道沿いの住宅地域	北7.7 m 県道	水道、下水	築城800 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 250 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 18 m、規模			630 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7 . 7 m 県道	交通 築城駅西方800 m	法令 準都計 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路沿いの住宅地域で明確な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 14,400 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、築上町を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州市及び京築主要都市部等に通勤する築上町を中心とした京築地区内の居住者である。近隣地域は、中心市街地に比較的近く公共利便施設等の接近性も良好であるが、築上町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、規模及び類型等によりある程度のバラツキはあるが、600 m ² 程度の住宅地で800 ~ 900 万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、京築地区内の事例適格要件を備える適正な取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格 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	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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	築上(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[97.9]	100	100	[100.0]				
	14,300 円 / m ²	100	[100.0]	[100.4]	100	13,900			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,600 円 / m ²		価格変動状況要因の	{ 一般的 } 要因	町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			{ 地域 } 要因	近隣地域は、最寄り駅に近く生活上の利便性は比較的高いが、町全体の衰退の影響を受け、価格水準は下落が続いている。				
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %			{ 個別的 } 要因	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。				

(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	上毛4C - 10902	築上郡上毛町		更地	()	不整形	南西5m私道 南東4m 角地		準都計 (80,200)		
b	行橋4C - 21097	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北東8.5m市道		(都) (70,200)		
c	行橋4C - 10904	行橋市		更地	()	長方形	東6m市道		(都) (70,200)		
d	行橋4C - 21091	行橋市		建付地	()	不整形	北東3m私道		(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	() 13,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	14,678	$\frac{100}{[103.6]}$	14,168	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,200	
b	() 13,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,201	$\frac{100}{[92.2]}$	14,318	画地 0.0 行政 0.0	14,300	
c	() 13,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,810	$\frac{100}{[94.0]}$	14,691	その他 0.0	14,700	
d	() 9,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[66.6]}$	14,446	$\frac{100}{[99.7]}$	14,489	その他 0.0	14,500	
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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +9.0	画地 -6.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 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 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 -33.4	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： 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			既存の住宅地域内の宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(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、自用の戸建住宅を中心とする既存住宅地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。					

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

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	3,540,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字袈裟丸 5 9 9 番				地積 (m ²)	695	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)	
	不整形 1:1	住宅 W 2	農家住宅が多い県道沿いの住宅地域	南東 7 m 県道	-	築城 5.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 27 m、奥行 約 26 m、			規模	700 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m 県道	交通 築城駅南西方 5.5 km	法令 準都計 (60,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,100 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、築上町及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁的關係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は、市街地から離れた位置に所在し、最寄り駅への接近性をはじめ公共利便施設への接近性において劣るため、住宅地の需要は低迷が続いている。価格水準については、当該地域の住宅地需要者が主に築上町の地縁的關係者となっていることから土地取引が少なく、中心となる価格帯を見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、京築地区内の事例適格要件を備える適正な取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格は、近隣地域が郊外の農家集落地域であり、アパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視して、今後の需給動向等の推移にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	
	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 5,150 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的要因)	町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域要因)	近隣地域は郊外の農家集落地域であり、市街地から遠距離に位置するため、住宅地の需要は減少傾向が続いている。			
変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				(個別的要因)	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

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	みやこ4C - 10605	京都府みやこ町		更地	()	台形	北東9 m 県道 南4.6 m 角地		準都計 (80,200)	
b	みやこ4C - 10604	京都府みやこ町		更地	()	不整形	南東3.2 m 町道		(都) (70,200)	
c	みやこ4C - 10302	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ整形	北西4.5 m 町道 北東3 m 角地		準都計 (70,200)	
d	上毛4C - 10906	築上郡上毛町		更地	()	長方形	南東8 m 県道 北西4 m 二方路		準都計 (80,200)	
e	上毛4C - 10905	築上郡上毛町		建付地	()	台形	北5 m 町道 東4.8 m 準角地		準都計 (80,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,762	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [96.0]	5,954	100 [116.6]	5,106	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,110
b	() 4,998	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [97.0]	5,106	100 [100.9]	5,060	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,060
c	() 5,672	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	5,516	100 [106.4]	5,184	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,180
d	() 5,283	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [90.9]	5,771	100 [114.2]	5,053	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,050
e	() 4,707	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	4,628	100 [91.1]	5,080	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	5,080
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 -0.12	街路 0.0 画地 -4.0	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 +10.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 -0.11	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	% / 月 -0.13	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 -7.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -9.1	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 -4.0 その他 0.0	環境 +19.0		
e	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,100 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			既存の住宅地域内の宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(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、郊外の農家集落地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。						

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	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	8,370,000 円	1㎡当たりの価格	23,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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
(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	築上郡築上町大字椎田972番16外			地積 (㎡)	350	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) 近商(80,200) 準防 (その他) (90,200)			
	不整形 1:4	店舗兼住宅 S2	低層店舗のほか住宅等も見られる国道沿いの商業地域	南西10m 国道	水道	椎田150m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 35m、規模			350㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	やや衰退傾向にある旧来からの商業地域	街路	10m国道	交通施設	椎田駅北東方150m 法令(都) 近商(80,200) 準防 規制			
	地域要因の将来予測	商業繁華性のやや乏しい幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因等の大きな変化はない。郊外部の旧来からの既存商業地に対する需要は低迷傾向にあり、コロナ禍の影響は終息傾向だが、地価はやや下落傾向と予測した。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	23,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の商業地域である。当該地域は国道沿いに店舗等が建ち並び商業地域で、椎田駅から徒歩150m程度の好立地ではあるものの、郊外部であり、繁華性がやや劣る。店舗等の主な需要者は地縁的選好性が強く、他地域からの参入は少ない。このようなことから、収益目的の賃貸需要は非常に少なく、自用の店舗がほとんどである。規模はバラツキがあり、一定ではない。商業地の需要も弱含んでおり、地価は下落傾向。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既述のように商業地であるが、収益目的の店舗等の賃貸需要が総じて弱いことから収益価格は試算せず、標準価格のみの試算となった。地縁的な需要を主体とした郊外部の商業地であることから、同一需給圏をやや広域的に把握して事例の収集を行ったが、適格性を有する事例により試算した標準価格は現実の市場性を反映し、説得力に富む。従って本件では信頼性に富む標準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正	行政 その他	
			100	[]	[]	100		正		
(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/㎡)	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	[]		補正	行政 その他	
			100	[]	[]	100		正		
(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 24,300 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	(一般的要因)	コロナ禍は終息傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。			
	変動率	年間	-1.6%	半年間	%	(地域要因)	地縁的で繁華性の劣る郊外部の商業地域への需要はここ最近回復傾向になく、衰退傾向が顕著で、地価は下落傾向となっている。			
						(個別的要因)	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。			

(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	築上4C - 11202	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西10.5 m県道		準都計 (60,200)					
b	豊前4C - 10903	豊前市		更地	()	不整形	南西23 m国道 北西18 m 二方路		(都) (80,200)					
c	行橋4C - 11004	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南12 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)					
d	行橋4C - 10207	行橋市		建付地	()	不整形	北西4 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	() 18,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	18,275	$\frac{100}{[75.5]}$	24,205	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	23,700				
b	() 10,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[51.4]}$	20,515	$\frac{100}{[82.4]}$	24,897		24,400				
c	() 21,478	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,852	$\frac{100}{[82.7]}$	25,214		24,700				
d	() 12,007	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.8]}$	18,876	$\frac{100}{[76.1]}$	24,804		24,300				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[98.0] 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 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-23.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 画地	0.0 -48.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 その他	-10.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-13.0 0.0	環境 その他	-2.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -36.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-11.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	-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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,900 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			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		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

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