

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	4,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	うきは市吉井町字坂瀬川 9 5 2 番 2				地積 (m ²)	(178)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	台形 2:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東 4 m 市道	下水	筑後吉井 730 m	(その他) (70,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 80 m、北 10 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 10 m、			規模 200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	旧吉井町の中心部に存する古くからの住宅地である。	街路	4 m 市道	交通施設	筑後吉井駅北東方 730 m 法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。人口減等地域経済は衰退傾向にあるが、地価については、調整も十分に進展し底打ちしつつある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 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、概ねうきは市を中心とした圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者及び地縁選好性を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。旧吉井町の住宅地域は、生活利便性も高いことから需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ~ 3 0 0 m ² で 5 0 0 ~ 1 0 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	比準価格は、同一需給圏における多数の事例を収集選択の上求められたもので、市場の実勢を反映する規範性の高い価格が得られた。一方、賃貸市場が未発達のため収益価格の試算を断念した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	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 交通 環境 画地 行政 その他 補正	地 街路 交通 環境 行政 その他 要因
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	うきは(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 補正	地 街路 交通 環境 行政 その他 要因
	前年指定基準地の価格	20,100 円 / m ²	[102.0]	100	100	[100.0]	24,200		
(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 23,800 円 / m ²		変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	うきは市の地域経済は人口減等から停滞気味であるが、安定した不動産需要が認められる。			内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 補正	地 街路 交通 環境 行政 その他 要因
	- 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 〕	旧吉井町の中心部にあって利便性に比較的優る。需要は堅調で地価も上昇傾向である。			
変動率		年間 +2.9 %	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	うきは5C - 1201	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北5.6m市道 東1.5m 角地		準都計 (70,200)		
b	うきは5C - 1003	うきは市		建付地	()	長方形	南4.8m市道		(都) (70,200)		
c	うきは5C - 1203	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	南4m市道 東3.6m 角地		準都計 (80,200)		
d	うきは5C - 1202	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.5m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	() 30,203	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,596	100 [121.9]	25,099	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,100	
b	() 21,053	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,348	100 [86.3]	24,737	環境 0.0	24,700	
c	() 23,326	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	23,463	100 [96.0]	24,441	画地 0.0	24,400	
d	() 17,243	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,622	100 [74.2]	23,749	行政 0.0 その他 0.0	23,700	
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 +0.14	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	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 -5.0	画地 +2.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	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 -25.0	画地 0.0	行政 +1.0	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： 24,500 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	4,020,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	うきは市吉井町福永字高木 6 6 番 1 4				地積 (㎡)	194	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東 3.8 m 市道	下水	筑後吉井 1.7 km	(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、		規模	200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	道路幅員がやや狭い古い開発団地である。	街路	3.8 m 市道	交通施設	筑後吉井駅北東方 1.7 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。人口減等地域経済は衰退傾向にあるが、地価については、調整も十分に進展し底打ちしつつある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ねうきは市を中心とした圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者及び地縁選好性を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。旧吉井町の住宅地域は、生活利便性も高いことが需要は堅調で、地価は上昇へ転じている。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ~ 3 0 0 ㎡で 5 0 0 ~ 1 0 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	比準価格は、同一需給圏における多数の事例を収集選択の上求められたもので、市場の実勢を反映する規範性の高い価格が得られた。一方、賃貸市場が未発達のため収益価格の試算を断念した。よって、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
			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 20,100 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変 動 状 況 成 要 因 の
	変動率	年間 +3.0 %	半年間	%	(一般的 要因)	うきは市の地域経済は人口減等から停滞気味であるが、安定した不動産需要が認められる。		
					(地域 要因)	既存住宅地ではあるが、大型商業施設や市役所等への接近性に優り、需要は堅調。地価は上昇傾向にある。		
					(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	うきは5K - 513	うきは市		更地	()	不整形	西10.5 m県道 南西3.5 m 角地		準都計 (80,200)				
b	うきは5C - 1207	うきは市		更地	()	不整形	西5 m市道		準都計 (70,200)				
c	うきは5C - 1203	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東3.6 m 角地		準都計 (80,200)				
d	うきは5C - 1202	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.5 m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	() 18,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	21,283	$\frac{100}{[112.4]}$	18,935	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,900			
b	() 14,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	15,209	$\frac{100}{[76.4]}$	19,907	画地 0.0 行政 0.0	19,900			
c	() 23,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,463	$\frac{100}{[113.5]}$	20,672	その他 0.0	20,700			
d	() 17,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,622	$\frac{100}{[88.4]}$	19,934	その他 0.0	19,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 -30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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： 20,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の戸建住宅地域であり、民間の賃貸住宅が見いだせず、賃貸市場が成立していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	5,850,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	うきは市吉井町鷹取字下冠 1 3 4 5 番 1				地積 (m ²)	722	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅のほか、農地もみられる住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	筑後吉井 3.2 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 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 22 m、奥行 約 33 m、			規模	700 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通 施設	築後吉井駅 南西方 3.2 km	法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
(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	8,100 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	同一需給圏はうきは市内であるが、やや郊外の住宅地域が中心となる。主たる需要者は、地縁の選好性を有する個人が中心である。そのため、不動産の取得需要は限定的であり弱い。しかしながら、価格水準自体としては十分に切り下がってきており、地価は底打ち感を見せ始めている。中心となる価格帯は土地のみで 5 0 0 万円 ~ 6 0 0 万円、建物込みで 2, 0 0 0 万円 ~ 3, 0 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	対象不動産の存する近隣地域は旧来からの農家集落地域であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用して、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 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 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,100 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口は減少、世帯数は微増傾向である。平野部については、不動産取得需要はやや回復しているが、山間部の同需要は依然として弱い。			
	- 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)	うきは市郊外の不動産取得需要は依然として弱含みであるが、地価水準も十分に下がっているため、下げ止まりの傾向がみられる。			
変動率 年間 0.0 % 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	うきは5 K - 1212	うきは市		建付地	()	長方形	北5 m市道 南3 m 二方路		準都計 (70,200)		
b	うきは5 C - 505	うきは市		建付地	()	ほぼ台形	北東6.5 m県道		準都計 (70,200)		
c	うきは5 C - 501	うきは市		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道 南3 m 準角地		準都計 (80,200)		
d	うきは5 C - 1004	うきは市		建付地	()	台形	南7.1 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	() 10,226	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	10,484	100 [131.3]	7,985	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,990	
b	() 8,176	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,250	100 [100.0]	8,250	環境 0.0	8,250	
c	() 13,400	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	13,321	100 [131.3]	10,145	画地 0.0	10,100	
d	() 10,831	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,961	100 [132.6]	8,266	行政 0.0 その他 0.0	8,270	
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				工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -1.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	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 +30.0	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： 8,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。						

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	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	1,460,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1倍
(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	うきは市浮羽町新川字下妙見4438番1				地積(㎡)	430	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	都計外				
	台形3:1	住宅W2	農家住宅が多い山間部の住宅地域	南西4m 県道	-	うきは6.1km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2)近隣地域	範囲	東 350m、西 250m、南 300m、北 50m		標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模		600㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街路	4m 県道	交通	うきは駅 南東方6.1km				
	地域要因の将来予測	当該地域は山間部に位置する農家集落地域である。今後も現況程度で推移していくものと予測する。地域の人口減少率は高く、不動産の取得需要は限定的である。									
(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	3,400 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	同一需給圏はうきは市内の山間部及び山麓にかかる農家集落地域である。需要の中心は自己使用を目的とする地縁的嗜好性を有する個人のほか、一部、地域で事業を企図する個人・法人の事業者も考えられる。ただし、地域の人口減少率は高く、需要も限定的であるため地価は下落傾向が続いている。中心となる価格帯は土地のみで100万円～200万円程度と考えられる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、山間部に存する農家集落地域であり賃貸市場はほぼ皆無である。そのため、評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。他方、類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では現実の市場性を反映した比準価格を採用して、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	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	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
	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格形成要因		<p>(一般的要因) 人口は減少、世帯数は微増傾向である。平野部については、不動産取得需要はやや回復しているが、山間部の同需要は依然として弱い。</p> <p>(地域要因) うきは市郊外の山間部は人口減少率も大きく、不動産の取得需要は依然として弱い状況が続いている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間	-2.9%	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	うきは5C - 502	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道 南2m 角地		都計外				
b	朝倉5C - 1218	朝倉市		更地	()	長方形	南東6m市道 東6m 準角地		都計外				
c	朝倉5K - 1210	朝倉市		建付地	()	ほぼ正方形	西3.2m市道 北4m 角地		(都) (70,200)				
d	朝倉5K - 1211	朝倉市		更地	()	長方形	西6m市道		都計外				
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	() 4,400	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,252	$\frac{100}{[128.0]}$	3,322	街路 交通・ 0.0	3,320			
b	() 3,132	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	3,085	$\frac{100}{[92.0]}$	3,353	接近 環境 0.0	3,350			
c	() 3,887	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	3,776	$\frac{100}{[102.9]}$	3,670	画地 行政 0.0	3,670			
d	() 2,959	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,932	$\frac{100}{[96.9]}$	3,026	その他 0.0	3,030			
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 -0.24	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 +28.0	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 -0.12	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 -8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	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 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	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 -5.0	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： 3,400円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。						

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 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, サジェスト不動産鑑定事務所. Row 1: うきは(県) - 5, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 久保田 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 標準地, 変動率, 年間, 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	うきは5 K - 1209	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	東11 m県道		都計外 (70,200)	
b	うきは5 C - 1207	うきは市		更地	()	不整形	西5 m市道		準都計 (70,200)	
c	うきは5 C - 1208	うきは市		建付地	()	台形	西4.4 m市道		準都計 (70,200)	
d	うきは5 C - 1202	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 17,241	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,500	100 [97.9]	17,875	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,900
b	() 14,699	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [98.0]	15,209	100 [88.2]	17,244	画地 0.0 行政 0.0	17,200
c	() 15,272	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	15,855	100 [81.5]	19,454	その他 0.0	19,500
d	() 17,243	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,622	100 [95.1]	18,530		18,500
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0		
			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 +0.24	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 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -16.0		
			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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,000 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	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。							

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 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, サジェスト不動産鑑定事務所. Row 1: うきは(県) - 6, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 久保田 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

(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	うきは5C - 1210	うきは市		更地	()	長方形	南7.5 m市道 東5.2 m 角地		準都計 (80,200)			
b	うきは5C - 504	うきは市		更地	()	ほぼ台形	南8 m県道 北1.5 m 二方路		準都計 (70,200)			
c	うきは5C - 1212	うきは市		更地	()	不整形	南5.2 m市道		準都計 (70,200)			
d	うきは5C - 1002	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	東7.1 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	() 12,103	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,868	$\frac{100}{[100.9]}$	11,762	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,800		
b	() 8,219	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	11,823	$\frac{100}{[99.7]}$	11,859	画地 0.0 行政 0.0	11,900		
c	() 11,684	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,883	$\frac{100}{[110.3]}$	10,773	その他 0.0	10,800		
d	() 13,685	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,890	$\frac{100}{[108.1]}$	12,849	その他 0.0	12,800		
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	
c	正常	% / 月 +0.14	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	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	
d	正常	% / 月 +0.25	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	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 11,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等は少なく賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。					

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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	36,700,000 円	1㎡当たりの価格	35,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	うきは市吉井町字札ノ辻1300番外				地積(㎡)	1,026	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	都計外		
	不整形1:2	店舗RC2	店舗併用住宅が建ち並び国道沿いの路線商業地域	北11m国道	下水	筑後吉井600m	(その他)伝建地区		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 50m、			規模	1,000㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	筑後吉井駅北東方600m 法令 都計外 規制				
(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	-3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,100 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、うきは市及び周辺市町の商業地域である。需要者は地縁性を持つ中小規模事業者及び個人である。コロナ収束に加え、道の駅うきは併設のホテル(フェアフィールド・バイ・マリOTT・福岡うきは)が今年夏に開業予定である。更なる観光客の増加が見込まれ、これが不動産価格に与える影響に期待感が高まっている。取引される規模もまちまちであり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広域的に商業地の事例を採用して求めたもので、市場性を反映し実証的かつ規範性の高い価格が得られた。一方、自己所有目的での取引も多く、想定要素が多い収益価格は、相対的に説得力に劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域交通環境行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,500 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因				コロナ禍が収束しつつあり、観光地に客足が戻っている。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因				ロードサイドに押され気味であった中心商業地において、新規出店が見られる等、不動産需要が顕在化しつつある。	
変動率		年間 +0.8 %	半年間 %	個別的要因				個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	朝倉5C - 501	朝倉市		建付地	()	ほぼ正方形	東10m県道 北6m 角地		(都) (70,200)		
b	朝倉5C - 1002	朝倉市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東4.5m市道 南西4m 角地		(都)商業 (100,270)		
c	小郡5C - 1203	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	北12m国道 東8.7m 角地		「調区」 (80,200)		
d	筑前5K - 715	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	北西4.8m町道		(都)1住居 (60,192)		
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	() 32,884	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	31,926	100 [84.0]	38,007	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,900	
b	() 39,280	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	39,089	100 [100.4]	38,933	画地 -3.0 行政 0.0	37,800	
c	() 29,567	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	28,534	100 [74.4]	38,352	その他 0.0	37,200	
d	() 31,184	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	32,743	100 [82.4]	39,737		38,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[97.0] 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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	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 -33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +15.0	環境 -23.0	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： 37,600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)	
	13,573,627	2,608,124	10,965,503	10,056,600	908,903	(0.9520) 865,276	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	21,631,900 円 (21,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	S	3 F	900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
都計外 伝建地区	%	%	%	1,026 ㎡	23.0 m x 50.0 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2, 3 階は住宅、駐車場は屋外平置きを想定			有効率の理由	88.3 %	この種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	1,980	445,500	5.0	2,227,500		
2 ~ 2	住宅	300.00	95.0	285.00	1,220	347,700	1.0	347,700		
3 ~ 3	住宅	300.00	95.0	285.00	1,220	347,700	1.0	347,700		
~										
~										
計		900.00	88.3	795.00		1,140,900		2,922,900		
年額支払賃料					1,140,900 円 x 12ヶ月 = 13,690,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 x 12 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等で担保されている 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					13,690,800 円 x 6.0 % + 720,000 円 x 6.0 % = 864,648 円					
以上計 + a+ - -					13,546,152 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,922,900 円 x 94.0 % x 1.00 % = 27,475 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					13,573,627 円 (13,230 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小郡5C(賃) - 1001	1,150 (1,102)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [61.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,885	対象基準階の 月額実質賃料 1,988 円/㎡
b	うきは5C(賃) - 1201	1,238 (1,235)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	2,010	月額支払賃料 (1,980 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	755,000 円	151,000,000 x	0.5 %
維持管理費	432,324 円	14,410,800 x	3.0 %
公租公課	土地 61,800 円	査定額	
	建物 1,057,000 円	151,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	151,000 円	151,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	151,000 円	151,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,608,124 円 (2,542 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	151,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,056,600 円 (9,802 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,573,627 円
総費用			2,608,124 円
純収益 -			10,965,503 円
建物等に帰属する純収益			10,056,600 円
土地に帰属する純収益 -			908,903 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			865,276 円 (843 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	21,631,900 円 (21,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) 5-2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	8,790,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1倍
(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	うきは市浮羽町朝田字走り下588番6外				地積(㎡)	301	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)				
	長方形1:3	店舗兼住宅W2	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北9m国道、背面道	下水	うきは350m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西100m、南30m、北40m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約30m		規模	300㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項 特になし		街路	9m 国道	交通施設	うきは駅 南東方350m 法令 準都計(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。店舗用地の取得需要は依然として弱く、商業繁華性もやや衰退傾向がみられる。今後も同様の傾向で推移すると思料する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、うきは市及び隣接市の商業地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有し小規模な店舗を企図する地場の事業者が中心となる。コロナウイルス感染症による影響も後退し、一部では商業地の取得もみられるが、積極的なものではなく、地価を上昇させるまでには至っていない。需要の中心となる価格帯は、用途・規模・形状等により大きく異なるため、把握することが困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 -1.0% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因) 人口は減少、世帯数は微増傾向である。市中心部については、不動産の取得需要はやや回復している。 (地域要因) うきは市の商業地の取得需要は依然として弱いものの、取引価格水準は、やや底打ちの兆しをみせている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	うきは5C - 1205	うきは市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道 南3.6m 二方路		準都計 (70,200)					
b	うきは5C - 1203	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	南4m市道 東3.6m 角地		準都計 (80,200)					
c	うきは5C - 1201	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北5.6m市道 東1.5m 角地		準都計 (70,200)					
d	-				()									
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 18,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$[109.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	21,262	$\frac{100}{[71.0]}$	29,946	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	() 23,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,463	$\frac{100}{[74.9]}$	31,326		0.0 0.0 0.0				
c	() 30,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,596	$\frac{100}{[99.8]}$	30,657		0.0 0.0				
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			0.0				
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 +1.14	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -2.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-26.0
b	正常	% / 月 +0.24	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-22.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+4.0
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 その他	
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： 30,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,428,127	714,752	2,713,375	2,464,200	249,175	(0.9757) 243,120	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	6,078,000 円 (20,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	210.00	S 1 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	301 ㎡	10.0 m x 30.0 m	前面道路：国道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	210.00	100.0	210.00	1,440	302,400	6.0	1,814,400
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		302,400		1,814,400
年額支払賃料				302,400 円 x 12ヶ月 = 3,628,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,628,800 円 x 6.0 % + 円 x % = 217,728 円				
以上計 + a+ - -				3,411,072 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,814,400 円 x 94.0 % x 1.00 % = 17,055 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,428,127 円 (11,389 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	うきは5C(賃) - 1201	1,238 (1,235)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,583	対象基準階の 月額実質賃料 1,449 円/㎡
b	うきは5C(賃) - 1001	782 (781)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,314	月額支払賃料 (1,440 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	185,000 円	$37,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	145,152 円	$3,628,800 \times$	4.0 %
公租公課	土地 51,600 円	査定額	
	建物 259,000 円	$37,000,000 \times$	$50.0 \% \times 14.00 / 1000$
損害保険料	37,000 円	$37,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,000 円	$37,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	714,752 円 ($2,375 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	37,000,000 円	設計監理料率 $171,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 210.00 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0506 \times 40 \% + 0.0642 \times 30 \% + 0.0902 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	2,464,200 円 ($8,187 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,428,127 円	
総費用		714,752 円	
純収益 -		2,713,375 円	
建物等に帰属する純収益		2,464,200 円	
土地に帰属する純収益 -		249,175 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		243,120 円 ($808 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	6,078,000 円 ($20,200 \text{ 円} / \text{m}^2$)

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	30,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.4 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	うきは市吉井町富永字嶋巡り 1 6 1 4 番 5				地積 (m ²)	2,928	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 3	工場	農地の中に作られた小規模の工場地域	西 8 m 市道	下水	筑後吉井 2.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m		標準的使用	工場、倉庫用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 90 m、		規模	2,700 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	富永工業団地に隣接する旧来からの工業団地で、木工所関連や建設関連の工場が多い。	街路	8 m 市道	交通施設	筑後吉井駅西方 2.4 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。ICへの接近性に優る事、周辺工場用地造成等、地価の上昇要因は顕在化しつつある。							
(3) 最有効使用の判定	工場、倉庫用地				(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	10,300 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	同一需給圏は福岡県内の中小規模の工場、倉庫等からなる内陸型の工業地域である。需要の中心は、自己使用目的(工場、倉庫等)の一般事業法人等である。近年のEC(電子商取引)の隆盛及び製造業の生産拠点の国内回帰の動きから、工場地(特に物流施設敷地)の需要は旺盛である。うきは市周辺の工場地は相対的に割安感があり、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、用途、規模等により大きく異なることから、把握が困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、広域的に収集選択した多数の事例より求めたもので、市場の実態を反映し説得力を有する価格が得られた。一方、収益価格は賃貸市場が未発達のため求められなかった。従って、比準価格を標準に、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 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,060 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的要因)	工場地需要は力強さを増しており、地価は引き続き上昇傾向にある。			
	- 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)	周辺の久留米・うきは工業団地の分譲の影響からか、高値取引も認められる。工業地に対する需要が高まっている。			
変動率	年間 +13.7 %	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

(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	朝倉 5 C - 405	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北西9 m市道 南東4 m 二方路		(都)工業 (70,200)	
b	大刀洗 5 C - 1004	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	北6.5 m市道		(都)準工 (60,200)	
c	桂川 5 C - 302	嘉穂郡桂川町		更地	()	ほぼ台形	東12 m町道		(都) (70,200)	
d	大川 5 C - 1209	大川市		建付地	()	長方形	西10 m道路 北6.7 m 東10.1 m 三方路		(都)工業 (60,200)	
e	大牟田 5 C - 1302	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西9 m市道 南4 m 角地		「調区」 (60,200) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,591	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,491	100 [135.6]	10,687	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,700
b	() 15,593	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	16,660	100 [138.7]	12,012	環境 0.0	12,000
c	() 5,999	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [96.0]	6,705	100 [74.2]	9,036	画地 0.0	9,040
d	() 8,896	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	8,765	100 [90.0]	9,739	行政 0.0	9,740
e	() 5,620	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,620	100 [62.1]	9,050	その他 0.0 [100.0] 100	9,050
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +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 +13.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.56	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -35.0		
d	正常	% / 月 +0.09	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 -19.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	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 -27.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,300 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	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己利用の多い工場地域であり、賃貸市場が形成されていないため、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