

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, 西澤不動産鑑定事務所. Row 1: 築上(県) - 1, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 西澤 義男

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,700 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

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, including land characteristics, market analysis, and price adjustments. Includes sub-tables for (2) neighboring areas and (8) public display prices.

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5C - 10802	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	北東4.1 m町道		(都) (60,200)	
b	築上5C - 10803	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南西2.5 m町道		(都) 1住居 (60,160)	
c	豊前5C - 10704	豊前市		建付地	()	長方形	東8.5 m市道 北1.8 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	豊前5C - 10706	豊前市		建付地	()	長方形	東8 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
e	吉富5C - 10504	築上郡吉富町		貸家 建付地	()	長方形	西4.5 m町道 北4 m 角地		(都) 1低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,923	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,804	100 [79.2]	18,692	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,100
b	() 6,550	100 [70.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [84.6]	10,994	100 [76.8]	14,315	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	14,600
c	() 23,306	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	23,907	100 [128.3]	18,634	その他 0.0	19,000
d	() 22,355	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,266	100 [123.4]	18,044		18,400
e	() 14,467	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,293	100 [78.3]	18,254	[102.0] 100	18,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 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 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	その他	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -15.4	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 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 -0.10	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 -6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	% / 月 -0.20	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 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,700 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	低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	8,160,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 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 10日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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6 1 0 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	9,300 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 政 他	地 街路 域 交 要 通 因 環 行 境 政 因 所 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標 準 化 交 補 通 正 環 画 境 地 画 正 地 所 政 他	地 街路 域 交 要 通 因 環 行 境 政 因 所 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 9,450 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	築上5C - 20853	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	北9.3 m県道 西4 m 角地		準都計 (70,200)					
b	築上5C - 11103	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.4 m町道		準都計 (60,200)					
c	豊前5C - 11102	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北東5.6 m市道		(都) (60,200)					
d	みやこ5C - 10302	京都郡みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	東4.3 m道路 南7 m 北4 m 三方路		(都) (80,200)					
e	みやこ5C - 11001	京都郡みやこ町		更地	()	長方形	南東8 m町道		準都計 (70,200)					
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	() 9,386	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,073	$\frac{100}{[96.7]}$	9,383	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	9,380				
b	() 10,017	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,877	$\frac{100}{[107.5]}$	9,188	0.0 0.0 0.0	9,190				
c	() 7,980	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,916	$\frac{100}{[87.7]}$	9,026	0.0	9,030				
d	() 10,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	9,597	$\frac{100}{[101.2]}$	9,483	0.0	9,480				
e	() 10,673	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,673	$\frac{100}{[115.3]}$	9,257	[100.0] 100	9,260				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.10	街路 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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	-7.0 +12.0
b	正常	% / 月 -0.16	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 環境	+12.0 -18.0
c	正常	% / 月 -0.12	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 環境	-18.0 -6.0
d	正常	% / 月 -0.13	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 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境 環境	-6.0 +13.0
e	正常	% / 月 0.00	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+13.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,300 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			既存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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	7,490,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 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 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	築上郡築上町大字高塚 2 0 0 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)			
	ほぼ正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、中層町営住宅が見られる住宅地域	北 5.5 m 町道	水道、下水	椎田 1.4 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 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 23 m、奥行 約 22 m、規模			500 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5 m 町道	交通施設	椎田駅北西方 1.4 km 法令 (都) (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか中層の町営住宅が見られる住宅地域で、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、高齢化等で需要が弱含み、下落傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	13,800 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な嗜好性が高い地域のため、築上町等に居住する者や U ターンを希望する者である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで 8 0 0 万円前後、中古建物付の物件で総額 1 5 0 0 万円弱である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する築上町の既存住宅の事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示地等との検討を踏まえて、比準評価額をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	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	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,000 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 -1.4 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。 (地域) 地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る郡部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。 (個別的) 個別的な要因に変動はない			

(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	築上5C - 11109	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南西3 m道路		準都計 (60,200)		
b	築上5C - 20855	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	東6.5 m県道		(都) (60,200)		
c	築上5C - 20856	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南4.7 m町道		(都) (80,200)		
d	築上5C - 11104	築上郡築上町		建付地	()	不整形	東7.4 m町道		準都計 (60,200)		
e	豊前5C - 10703	豊前市		建付地	()	正方形	西4.7 m市道		(都) 1中専 (60,188)		
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	() 13,520	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,412	$\frac{100}{[96.8]}$	13,855	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,900	
b	() 13,527	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,392	$\frac{100}{[97.0]}$	13,806	環境 0.0	13,800	
c	() 10,718	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	13,153	$\frac{100}{[112.3]}$	11,712	画地 0.0	11,700	
d	() 8,959	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[63.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,499	$\frac{100}{[122.3]}$	11,855	行政 0.0	11,900	
e	() 17,012	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,927	$\frac{100}{[122.5]}$	13,818	その他 0.0 [100.0] 100	13,800	
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 +3.0	環境 0.0	画地 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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 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 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +5.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.16	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 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,800 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		低層の一般住宅が中心の地域で、賃貸住宅も見られるが、公営の賃貸住宅であり、市場原理で賃貸市場を形成しないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	5,470,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 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 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	築上郡築上町大字上ノ河内1989番1				地積(㎡)	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)	
	ほぼ長方形1:1.5	住宅W1	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北東4.5m町道	水道	椎田3km	(その他)土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 150m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 28m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 4.5m町道	交通 施設 椎田駅南東方3km	法令 規制 (都)(60,200)土砂災害警戒区域		
(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	10,400 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の農家住宅を含む既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、築上町等に居住する者やUターンを希望する者である、市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで500万円前後、中古建物付の物件で総額1000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する築上町周辺の既存及び農家住宅の事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	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/㎡	[] 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 10,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。			
	- 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	地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る都部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。		
変動率 年間 -1.9% 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	築上5C - 20852	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	北9.3 m県道 西4 m 角地		準都計 (70,200)		
b	築上5C - 11103	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.4 m町道		準都計 (60,200)		
c	豊前5C - 11101	豊前市		更地	()	ほぼ整形	南東6 m私道		(都) (70,200)		
d	吉富5C - 10507	築上郡吉富町		更地	()	長方形	西6 m町道		(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	() 9,386	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,073	100 [111.4]	8,145	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,150	
b	() 10,017	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,877	100 [81.1]	12,179	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,200	
c	() 11,985	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,913	100 [111.1]	10,723	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,700	
d	() 9,709	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [56.0]	17,129	100 [138.6]	12,359	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,400	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -12.0	画地 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 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +27.0	画地 -44.0	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： 10,400 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		農地等も存する住宅地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	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	2,670,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,800 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 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 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成の住宅地域で、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	15,800 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	15,500	0.0 0.0 0.0 0.0 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 16,100 円 / m ²		価格変動 形状 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。			
	- 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。		
変動率 年間 -1.9 % 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。		

(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5C - 10701	行橋市		更地	()	正方形	北6.7 m私道		(都) (70,200)		
b	行橋5C - 20954	行橋市		更地	()	ほぼ正方形	北6 m市道 東6 m 準角地		(都) (80,200)		
c	行橋5C - 10706	行橋市		建付地	()	正方形	南5 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋5C - 10918	行橋市		更地	()	台形	北5 m市道 西3 m 準角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,451	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,335	100 [91.9]	15,598	街路 0.0 交通・接近 0.0	15,600	
b	() 15,424	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	15,122	100 [94.5]	16,002	環境 0.0	16,000	
c	() 14,388	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,316	100 [91.8]	15,595	画地 0.0	15,600	
d	() 16,031	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	15,717	100 [98.8]	15,908	行政 0.0 その他 0.0	15,900	
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 -0.08	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
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 -10.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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： 15,800 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			既成市街地内の住宅地であり、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、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、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	8,870,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 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 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	基準価格 14,100 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、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	基準価格は、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基準価格を重視し、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	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	
	築上(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[98.6]	100	100	[100.0]				
	14,000 円 / m ²	100	[100.0]	[100.4]	100	13,700			
(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 14,400 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			{ 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。				
	代表標準地 標準地	標準地		{ 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。				
	公示価格	円 / m ²							
	変動率	年間 -2.1 %	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5C - 20850	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	東5.8m県道 南4m 角地		準都計 (70,200)		
b	行橋5C - 10407	行橋市		更地	()	不整形	西4.5m市道 東4.5m 二方路		(都) (80,200)		
c	行橋5C - 20253	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西5.5m市道 南西5m 角地		(都) (80,200)		
d	行橋5C - 10914	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道		(都) 1住居 (60,160)		
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	() 15,015	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,279	$\frac{100}{[101.0]}$	14,138	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,100	
b	() 14,804	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,701	$\frac{100}{[101.3]}$	14,512	画地 0.0 行政 0.0	14,500	
c	() 9,578	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	13,809	$\frac{100}{[98.9]}$	13,963	その他 0.0	14,000	
d	() 15,155	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,155	$\frac{100}{[106.8]}$	14,190	その他 0.0	14,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 +1.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 -13.3	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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +9.0	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： 14,100 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成住宅地域であり、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 5 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	3,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,050 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 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	特記事項	特にない	街路	7 m 県道	交通施設	築城駅南西方 5.5 km 法令 準都計 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、最寄り駅及び便利施設への接近性の劣る郊外の農家集落地域であり、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	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	5,050 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	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 因 行政 その他	
(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 5,100 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	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					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 %			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	築上5C - 11101	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.2 m町道		準都計 (60,200)	
b	豊前5C - 11103	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	南東3.3 m市道		(都) (70,200)	
c	みやこ5C - 11003	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		準都計 (70,200)	
d	上毛5C - 10202	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南西8 m県道 南東3.5 m 二方路		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,490	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,393	100 [126.7]	5,046	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,050
b	() 5,069	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,013	100 [100.6]	4,983	環境 0.0	4,980
c	() 5,828	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,828	100 [116.6]	4,998	画地 0.0	5,000
d	() 6,212	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	6,385	100 [123.2]	5,183	行政 0.0 その他 0.0	5,180
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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 +31.0		
			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 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0		
			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 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 +24.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +27.0		
			画地 -3.1	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： 5,050 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	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	8,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,500 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 10 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字椎田 9 7 2 番 1 6 外			地積 (m ²)	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 S 2	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 10 m 国道	水道	椎田 150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			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 10 m、奥行 約 35 m、規模 350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 0 m 国道	交通施設	椎田駅北東方 150 m	法令 (都) 近商 (80,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	椎田駅前で、国道沿線の路線商業地域であるが、繁華性は低く、売地の看板も多くみられる。地域要因の大きな変動はないが、地価はやや下落傾向で推移していくと予測する。						
(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	23,500 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、京築地区一円の商業地域であるが、特に築上町の築城地区と椎田地区の商業地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、他地域からの参入は稀である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで 9 0 0 万円前後、中古建物付の物件で総額 1 5 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する築上町周辺の県道沿いの事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表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 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,900 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		価格変動状況要因	(一般的) (地域) (個別的)	要因	コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。 国道沿いではあるが、郡部の近隣型商業地域の性格をもつ地域。地縁性もあり衰退傾向にあるため、地価も下落傾向で推移する。 個別的要因に変動はない
	変動率	年間 -1.7 %	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	築上5C - 20850	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	東5.8m県道 南4m 角地		準都計 (70,200)		
b	吉富5C - 10506	築上郡吉富町		更地	()	不整形	北西8m県道		(都) 1住居 (60,200)		
c	豊前5C - 11105	豊前市		底地	()	不整形	東16m県道		(都) 1住居 (60,200)		
d	豊前5C - 21152	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北西8m県道		(都) (70,200)		
e	豊前5C - 11108	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	西6.8m市道		(都) 1住居 (60,200)		
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	() 15,015	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,279	$\frac{100}{[60.5]}$	23,602	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	23,100
b	() 17,096	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	20,980	$\frac{100}{[86.6]}$	24,226			23,700
c	() 22,083 36,805	$\frac{100}{[125.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	30,560	$\frac{100}{[129.7]}$	23,562			23,100
d	() 16,080	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,871	$\frac{100}{[65.3]}$	24,305			23,800
e	() 27,560	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,174	$\frac{100}{[111.6]}$	24,349	[98.0] 100		23,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -7.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -10.0	環境 -26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -6.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,500円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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 自用の店舗が中心で、収益目的の賃貸需要はほとんどなく、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		
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