

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01C - 10797	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東5 m町道		(都) (60,200)	
b	築上01C - 10799	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m町道 南東4 m 角地		(都) (70,200)	
c	行橋01C - 10217	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		(都) (70,200)	
d	行橋01C - 11007	行橋市		建付地	()	ほぼ台形	南東4.5 m私道		(都) 2 中専 (60,180)	
e	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (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	() 12,452	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [80.0]	100 [90.0]	17,087	100 [89.2]	19,156	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,500
b	() 21,777	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	20,974	100 [108.2]	19,384	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,800
c	() 20,112	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,112	100 [103.6]	19,413	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	19,800
d	() 21,536	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	22,715	100 [116.0]	19,582	その他 0.0	20,000
e	() 15,615	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	15,710	100 [82.0]	19,159	[102.0] 100	19,500
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 -0.11	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 -0.08	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.03	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +16.0		
e	正常	% / 月 -0.06	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 -10.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,700 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			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため					
(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、中小規模の自己使用の戸建住宅などが建ち並ぶ旧来からの住宅地域であり、民間のアパートなどの賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため、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	大武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 大武 克己 印

鑑定評価額	8,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 9 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 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 6 1 0 番 1				地積 (m ²)	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)
	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 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	交通施設	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	最寄駅よりやや距離のある既存の農家住宅地域であり当分の間現状維持で推移するものと予測する。引き続き取引事例も少なく住宅地需要は低迷している点等により地価水準は、当分はやや下落傾向が続くものと予測する。						
(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	9,800 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、築上町を中心に周辺市町の農村部を含む住宅地域等を圏域とすると判定される。主な需要者は当該地域に地縁性を有する居住者が中心であり、他地域からの流入は少ない状況にある。当該地域は、既存の農家住宅地域であり、一般住宅への建替も散見されるが、取引件数は少なく、経済情勢等は改善しているが引き続き弱含みで推移している状況にある。中心価格帯は 8 0 0 m ² 程度で 8 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は背後に農地の多い既存の住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無であり、自用目的の取引が中心である。よって、収益性は取引の指標とはならないと判断される。したがって、収益還元法の適用は断念し、実証的かつ市場の実体を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を動察し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地がないため標準地等との秤量は行わなかった。							
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 画地 正 行政 其他
	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 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 9,900 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 -		価格形成要因		変動状況	
	公示価格 円 / m ²		変動率		年間 -1.0 %		半年間 %	
	<p>(一般的要因) 個人消費は緩やかに持ち直し、住宅投資は基調的には弱い動きで推移し、経済は、やや鈍化傾向だが緩やかに拡大。町人口は減少傾向。</p> <p>(地域要因) 東九州自動車道の全線開通による影響は顕在化していない。相続等により一般住宅への建替が散見されるが、需要は引き続き弱い状況。</p> <p>(個別的要因) 土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。</p>							

(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01C - 11602	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (60,200)		
b	築上01C - 11604	築上郡築上町		更地	()	不整形	南東7.5 m町道 南西7 m 角地		準都計 (70,200) 築城八反田遺跡		
c	築上01C - 10402	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西4 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)		
d	築上01C - 10704	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道 南東4 m 北東5 m 三方路		(都) (70,200)		
e	築上01C - 10498	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東4.4 m町道		準都計 (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	() 12,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,380	$\frac{100}{[125.2]}$	9,888	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,890	
b	() 11,459	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,264	$\frac{100}{[113.5]}$	9,924	画地 0.0 行政 0.0	9,920	
c	() 11,215	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	11,659	$\frac{100}{[120.0]}$	9,716	その他 0.0	9,720	
d	() 9,634	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,557	$\frac{100}{[100.7]}$	9,491	その他 0.0	9,490	
e	() 8,571	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,508	$\frac{100}{[105.9]}$	9,923	[100.0] 100	9,920	
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 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.19	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	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 +12.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -3.0	画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,800 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			既成市街地のため原価法適用困難				
(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		当該地域は、郡部の自己所有の多い農家住宅地域であり、民間の賃貸住宅がほとんど見られず賃貸市場が未成熟のため適用を断念した。					

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（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, オフィス. Values include 築上(県) - 3, 福岡県, 福岡第1, 氏名, オフィス21不動産鑑定士事務所.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 7,980,000 円, 14,700 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 5日, 正常価格, [平成31年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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. (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: 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 14,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、築上町及び周辺市町のJR日豊本線や平成筑豊鉄道沿線の既存の住宅地域と思路する. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 旧椎田町の中心市街地の外縁部に農地が広がる中、戸建住宅などが集落を形成する住宅地域であり. (8) 公称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, 前年標準価格 14,900 円/㎡, 変動率 年間 -1.3%, 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01C - 10797	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東5 m町道		(都) (60,200)		
b	築上01C - 10799	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m町道 南東4 m 角地		(都) (70,200)		
c	築上01C - 10402	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西4 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)		
d	築上01C - 10798	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東4.4 m町道		(都) (60,200)		
e	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (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	() 12,452	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [80.0]	100 [90.0]	17,087	100 [113.3]	15,081	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	15,100	
b	() 21,777	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	20,974	100 [143.0]	14,667	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	14,700	
c	() 11,215	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [95.9]	11,659	100 [83.2]	14,013	0.0 0.0 0.0 0.0	14,000	
d	() 8,571	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [80.0]	100 [85.0]	12,415	100 [82.8]	14,994	0.0 0.0	15,000	
e	() 15,615	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	15,710	100 [107.4]	14,628	[100.0] 100	14,600	
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 -0.11	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 +10.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	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 -20.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 -1.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +13.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため						
(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、中小規模の自己使用の戸建住宅などが見られる旧来からの住宅地域であり、民間のアパートなどの賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため、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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所. Row 1: 築上(県) - 4, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 木原 正人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,890,000 円 1㎡当たりの価格, 11,200 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details on 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	築上01C - 10402	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西4 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)				
b	築上01C - 10797	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東5 m町道		(都) (60,200)				
c	築上01C - 10798	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東4.4 m町道		(都) (60,200)				
d	築上01C - 11602	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (70,200)				
e	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (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	() 11,215	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	11,659	$\frac{100}{[113.5]}$	10,272	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	10,300			
b	() 12,452	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,087	$\frac{100}{[148.0]}$	11,545	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,500			
c	() 8,571	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	12,415	$\frac{100}{[103.0]}$	12,053	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	12,100			
d	() 12,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,380	$\frac{100}{[113.4]}$	10,917	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	10,900			
e	() 15,615	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	15,710	$\frac{100}{[137.6]}$	11,417	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	11,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +11.0	環境 +32.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.19	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 +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	正常	% / 月 -0.06	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 +30.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 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： 11,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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、最寄り駅まで相当距離のある、農家住宅と一般住宅が混在する旧来からの住宅地域であり、貸家に対する需要はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため、収益還元法を適用することができなかった。					

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（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大武不動産鑑定士事務所. Row 1: 築上(県) - 5, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 大武 克己 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,200 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 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. (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110番6, 地積(㎡) 169, 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: 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 17,200 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、築上町を中心に周辺市町のJR駅周辺地域等を圏域とする住宅地と判定される。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、一般住宅の多い既存の住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、自用目的の取引が中心であり、... (8) 公称価額表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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, 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. (10) 対年象標の基準価額: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 17,600 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/㎡, 変動率 年間 -2.3%, 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01C - 10497	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東5 m町道		(都) (60,200)		
b	築上01C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	東11 m県道 南4 m 角地		準都計 (70,200)		
c	築上01C - 10708	築上郡築上町		更地	()	不整形	東7 m町道		(都) 商業 (80,300)		
d	築上01C - 11603	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		(都) (60,200)		
e	築上01C - 10496	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m町道 北東5.2 m 角地		(都) (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	() 12,452	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [80.0]	100 [90.0]	16,983	100 [96.0]	17,691	街路 交通・ 0.0	17,700	
b	() 16,958	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	16,542	100 [96.4]	17,160	接近 環境 0.0	17,200	
c	() 15,800	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [72.0]	21,813	100 [127.4]	17,122	画地 行政 0.0	17,100	
d	() 19,658	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	21,711	100 [122.4]	17,738	その他 0.0	17,700	
e	() 21,777	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.5]	21,033	100 [121.2]	17,354	[100.0] 100	17,400	
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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	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 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0	画地 -28.0	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 +2.0	環境 +20.0	画地 -10.0	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 +2.0	環境 +20.0	画地 +2.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	17,200 円 / ㎡]		

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため原価法適用困難				
(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 当該地域は、古くからの自己所有の戸建住宅が多い地域であり、民間の賃貸住宅がほとんど見られず賃貸市場が未発達であるため。						

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大武不動産鑑定士事務所. Row 1: 築上(県) - 6, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 大武 克己 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,200 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details on land area, location, and price determination.

(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01C - 11602	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (60,200)		
b	築上01C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	東11 m県道 南4 m 角地		準都計 (70,200)		
c	築上01C - 10497	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東5 m町道		(都) (60,200)		
d	築上01C - 10402	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西4 m 北東3 m 三方路		(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	() 12,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,380	$\frac{100}{[80.8]}$	15,322	街路 交通・ 0.0	15,300	
b	() 16,958	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,542	$\frac{100}{[107.1]}$	15,445	接近 環境 0.0	15,400	
c	() 12,452	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,983	$\frac{100}{[105.6]}$	16,082	画地 行政 0.0	16,100	
d	() 11,215	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	11,659	$\frac{100}{[78.1]}$	14,928	その他 0.0	14,900	
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 -0.19	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -2.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 -15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 -1.0
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： 15,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難				
(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 当該地域は、古くからの自己所有の戸建住宅が多い地域であり、民間の賃貸住宅がほとんど見られず賃貸市場が未発達であるため。						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大武不動産鑑定士事務所. Row 1: 築上(県) - 7, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 大武 克己 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,250 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍, 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 evaluation reasoning table with 10 rows. (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599番, 地積(㎡) 695, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東0m, 西100m, 南100m, 北150m, 標準的使用 農家住宅地. (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 5,250 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、築上町を中心に周辺市町の農村部を含む住宅地域等を圏域とすると判定される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は背後に農地の多い既存の住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無であり、自用目的の取引が中心である. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 5,300 円/㎡, 変動率 年間 -0.9%, 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	築上01C - 10701	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m町道 南東4 m 二方路		(都) (60,200)	
b	みやこ01C - 10702	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北6 m町道		準都計 (70,200)	
c	みやこ01C - 10499	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (70,200)	
d	添田01C - 10297	田川郡添田町		建付地	()	不整形	北東4 m町道		(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	() 8,046	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,982	100 [139.4]	5,726	街路 交通・ 0.0	5,730
b	() 4,918	100 [100.0]	[97.9] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	6,018	100 [115.5]	5,210	接近 環境 0.0	5,210
c	() 4,492	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [80.0]	5,548	100 [104.8]	5,294	画地 行政 0.0	5,290
d	() 6,505	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	6,571	100 [108.2]	6,073	その他 0.0	6,070
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +12.0	環境 +27.0		
			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 -0.26	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 +19.0		
			画地 -20.0	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 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 -2.0		
			画地 -20.0	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 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0		
			画地 -2.0	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： 5,250 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため原価法適用困難				
(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	当該地域は、中心部から距離のある郡部の自己所有の農家住宅が多い地域であり、民間の賃貸住宅が見られず賃貸市場が未成熟のため適用を断念した。						

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	オフィス21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 木原 正人 印

鑑定評価額	8,720,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字椎田972番16ほか2筆				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			
	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	(その他)			
(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)規制			
	地域要因の将来予測	繁華性や連たん性が乏しい幹線道路沿いの商業地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。既存の商業地に対する需要は低迷し、地価は依然として弱含みで推移するものと予測する。								
(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	比準価格	24,900 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、築上町を中心に周辺の市町に形成されている旧来からの商業地域と判定する。需要者の中心は築上町に地縁性を有する個人事業者などが中心で、域外からの新規の店舗進出はほとんど見られない。商圏内においては購買層の人口減少や高齢化の進展が続いており、郊外の大規模店舗への顧客流出も相まって、地域内の商業地に対する需要は極端に低迷している。当該地域における商業地の取引は相当乏しく、取引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	近隣地域は、自用の店舗や営業所などが中心で、貸店舗などの収益物件はほとんど見られず、地域の賃料水準の把握が困難な面もあり、収益価格は試算することができなかった。比準価格は、取引事例が少なく、隣接市町にわたり広域的に収集しているが、いずれも店舗構成や繁華性などが類似し、価格牽連性が強く規範性の高い価格と見られる。よって本件では、比準価格を中心に、地域要因の推移などを総合的に勘案して、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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	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	標準化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 25,200 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/㎡	変動状況要因	
	変動率	年間	-1.2%	半年間	%	要因		<p>(一般的要因) 人口減少と高齢化や過疎化の進展による著しい宅地需要の減退から、不動産市況は弱含みで推移し、地価は下落基調が続いている。</p> <p>(地域要因) 地域の衰退傾向による商圏人口の減少から、地域内の商業地に対する需要は弱含みで推移し、地価は依然として下落が続いている。</p> <p>(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。</p>		

(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01C - 10708	築上郡築上町		更地	()	不整形	東7 m町道		(都)商業 (80,300)				
b	築上01C - 10710	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	北東3.7 m町道		(都)商業 (80,240)				
c	行橋01C - 10201	行橋市		更地	()	不整形	南西14 m国道 南東3 m 角地		(都) (80,200)				
d	行橋01C - 11003	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北西10 m国道		(都)準工 (60,200)				
e	豊前01C - 11214	豊前市		更地	()	台形	北16 m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	() 15,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	21,813	$\frac{100}{[101.6]}$	21,469	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 [98.0] 100	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0 21,000			
b	() 28,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,187	$\frac{100}{[94.8]}$	29,733		29,100			
c	() 25,028	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.7]}$	33,505	$\frac{100}{[137.5]}$	24,367		23,900			
d	() 28,860	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	32,067	$\frac{100}{[127.0]}$	25,250		24,700			
e	() 26,415	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,389	$\frac{100}{[99.9]}$	26,415		25,900			
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 -0.10	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 -5.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	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 -7.0	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 +4.0	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 +4.0	環境 +35.0	画地 -25.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -3.0	環境 +35.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,900 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			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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、椎田駅周辺の幹線道路沿いに低層店舗などが見られる集積度の低い商業地域で、自己使用の店舗などが中心で賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため、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