

鑑定評価書（令和 2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) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟 印

鑑定評価額	4,150,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	うきは市吉井町字坂瀬川9 5 2番 2				地積 (㎡)	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 ㎡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	23,300 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、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2極化傾向にあり、中心部及びその縁辺部にある一般住宅からなる住宅地域では、地価は横這い傾向にあり、それ以外の地域ではやや下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地200～300㎡で500～600万円程度である。							
(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、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的且つ規範性の高い価格が得られた。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。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	
	標準地番号		100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	うきは(県) - 2		100	100	[100.0]			
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	23,000		
	19,700 円/㎡	100	[100.0]	[85.5]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,300 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	旧吉井町と旧浮羽町では人口動態に相違があり、旧吉井町が人口減少、高齢化率とも小さい。これらを反映して住宅需要に差異がある。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	旧吉井町の中心部にあつて利便性に比較的優る。地価調整の十分な進展もあり、取引価格は概ね横這いで安定的に推移している。	
	変動率	年間	0.0 %	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2C - 1007	うきは市		建付地	()	ほぼ正方形	西7.2 m市道 東5.6 m 二方路		準都計 (80,200)		
b	うきは2C - 1412	うきは市		建付地	()	長方形	北西3.5 m私道		準都計 (70,200)		
c	うきは2C - 1419	うきは市		更地	()	長方形	南6.3 m市道 北28 m 二方路		準都計 (80,200)		
d	うきは2C - 1402	うきは市		更地	()	長方形	南5 m市道 東7 m 西5 m 三方路		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	() 23,429	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,747	100 [97.9]	23,235	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,200	
b	() 21,130	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	20,921	100 [88.4]	23,666	環境 0.0	23,700	
c	() 18,577	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,577	100 [82.5]	22,518	画地 0.0	22,500	
d	() 24,200	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [107.1]	22,596	100 [95.0]	23,785	行政 0.0 その他 0.0	23,800	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	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 -2.0	環境 -5.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +7.1	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： 23,300 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	自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、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

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 印

鑑定評価額	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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番14				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)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東3.8m 市道	下水	筑後吉井1.7 km		(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 100m、南 50m、北 20m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、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	3.8m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	19,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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2極化傾向にあり、中心部及びその縁辺部にある一般住宅からなる住宅地域では、地価は横這い傾向にあり、それ以外の地域ではやや下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地2000～3000㎡で450～600万円程度である。								
(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、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的且つ規範性の高い価格が得られた。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。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 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,700 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	旧吉井町と旧浮羽町では人口動態に相違があり、旧吉井町が人口減少、高齢化率とも小さい。これらを反映して住宅需要に差異がある。			
	- 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/㎡				(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、取引価格は概ね横這いで安定的に推移している。			
	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2C - 1420	うきは市		更地	()	長方形	南6.3 m市道 北28 m 二方路		準都計 (80,200)				
b	うきは2C - 1401	うきは市		建付地	()	長方形	西5 m市道		準都計 (70,200)				
c	うきは2C - 1424	うきは市		更地	()	長方形	東3.7 m私道		都計外				
d	うきは2C - 1425	うきは市		更地	()	正方形	北7 m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	() 18,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,577	$\frac{100}{[95.4]}$	19,473	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	19,500			
b	() 22,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,462	$\frac{100}{[115.5]}$	19,448	0.0 0.0 0.0	19,400			
c	() 19,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,063	$\frac{100}{[94.1]}$	21,321	0.0 0.0	21,300			
d	() 16,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,635	$\frac{100}{[86.2]}$	19,298	0.0	19,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	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 0.00	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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： 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						
	自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
うきは(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩 印

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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	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)	
	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)	
(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 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	筑後吉井駅 南西方 3.2 km	法令 準都計 土砂災害警戒区域 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現状の街並を維持するものと考えられる。需要は限定的であり、地価は引き続き緩やかながら下落傾向にあるものと予測する。						
(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	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、うきは市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁の選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては、土地で概ね 500 万 ~ 700 万円程度であるものと推察されるが、需要者は相対的に限定的であり、市場流動性にやや劣っていることから、地価は穏やかながらも軟調傾向にあるものと考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく農家集落を主体とする住宅地であり、需要者は地縁の選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が未成熟につき、収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、最終的には一年間の地域要因の変動を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 8,200 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	うきは市の人口は減少傾向で推移している。地方経済の状況は良好とは言い難く、不動産市場は弱含みとみられる。			
	- 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	うきは市の住宅需要は弱含みで推移しており、地価は緩やかな下落基調にある。		
変動率 年間 -1.2 % 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2C - 1013	うきは市		更地	()	長方形	東3 m市道		準都計 (70,200)		
b	うきは2C - 1409	うきは市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北西5 m 角地		準都計 (80,200) 土砂災害警戒区域		
c	うきは2C - 1427	うきは市		更地	()	台形	東7.5 m市道		準都計 (70,200)		
d	うきは2C - 1014	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北6.4 m市道 東3 m 角地		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	() 9,154	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,136	100 [110.6]	8,260	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,260	
b	() 7,775	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	7,398	100 [91.8]	8,059	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,060	
c	() 6,714	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	6,582	100 [93.2]	7,062	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,060	
d	() 10,500	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [94.8]	11,065	100 [123.6]	8,952	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,950	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -5.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため								
(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		近隣地域は農家住宅を主とする住宅地域であり、戸建住宅を賃貸とする市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

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

(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2C - 1001	うきは市		更地	()	長方形	南4.2 m市道 東2.8 m 角地		準都計 (80,200)					
b	うきは2C - 1418	うきは市		更地	()	不整形	南西5.5 m市道		準都計 (70,200)					
c	うきは2C - 1414	うきは市		建付地	()	長方形	西3.5 m未舗装私道		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	() 3,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	3,065	$\frac{100}{[90.9]}$	3,372	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	() 3,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	3,852	$\frac{100}{[107.2]}$	3,593		3,590				
c	() 3,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,579	$\frac{100}{[97.0]}$	3,690		3,690				
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$							
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -1.1	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	+1.0 0.0	環境 環境	-10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+2.0
c	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-2.0
d		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,600 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(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 近隣地域は農家住宅を主とする住宅地域であり、戸建住宅を賃貸とする市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
うきは(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩 印

鑑定評価額	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	うきは市浮羽町朝田字犬子堂5 4 8番2 5				地積(㎡)	265	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 1:1	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等が見られる低層住宅地域	西5 m 市道、北側道	下水	うきは650 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 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 15 m、奥行 約 18 m、規模			270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m市道	交通 施設	うきは駅 南東方650 m	法令 準都計(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は周囲に未利用地等も見られる住宅地域であるが、今後も現状の街並を維持するものと考えられる。需要は相対的に限定的である点は否めず、地価は引き続き緩やかながら下落傾向にあるものと予測する。						
(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	角地 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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、うきは市及び隣接市内に存する既成住宅地域が圏域一帯であると判断される。既存の住宅地において、想定される需要者としては、自己利用目的で地縁の嗜好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては、土地で概ね400万～500万円程度であるものと推察されるが、需要者は相対的に限定的であり、市場流動性にやや劣っていることから、地価は穏やかながらも軟調傾向にあるものと考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域である。需要者は地縁の嗜好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が未成熟につき、収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、指定基準地からの検討を踏まえ、最終的には一年間の地域要因の変動を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	うきは(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[101.0]	17,500		
	19,700 円/㎡	100	[100.0]	[114.0]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,600 円/㎡		価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕		うきは市の人口は減少傾向で推移している。地方経済の状況は良好とは言い難く、不動産市場は弱含みとみられる。		
	- 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〕		うきは市の住宅需要は弱含みで推移しており、地価は緩やかな下落基調にある。		
	変動率	年間 -0.6 %	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	うきは2C - 1011	うきは市		更地	()	ほぼ台形	南5 m市道			準都計 (70,200)
b	うきは2C - 1406	うきは市		更地	()	長方形	東6 m市道 北5 m 角地			準都計 (80,200)
c	うきは2C - 1004	うきは市		更地	()	長方形	北5 m市道			準都計 (60,200)
d	うきは2C - 1404	うきは市		建付地	()	長方形	北9 m国道 東2.5 m 角地			準都計 (70,200)
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 17,020	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [99.0]	17,158	100 [100.0]	17,158	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,300
b	() 18,110	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	17,413	100 [99.0]	17,589	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	17,800
c	() 16,859	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,792	100 [97.0]	17,311	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,500
d	() 19,013	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,013	100 [103.9]	18,299	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 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 -0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	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 0.0 その他 0.0	環境 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0	
c	正常	% / 月 -0.05	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 -3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
d	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 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,500 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(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	近隣地域は周囲に未利用地等も見られる住宅地域であり、戸建住宅を賃貸とする市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。							

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 2 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, (株)谷澤総合鑑定所. Row 1: うきは(県) - 6, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,400 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 like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 7 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (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. Contains various numerical values and descriptive text.

(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2C - 1002	うきは市		建付地	()	不整形	南西6m市道 南東3.4m 角地		準都計 (80,200)				
b	うきは2C - 1407	うきは市		建付地	()	不整形	北9.6m県道 東 二方路		準都計 (80,200) 土砂災害警戒区域				
c	うきは2C - 1014	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北6.4m市道 東3m 角地		準都計 (80,200)				
d	うきは2C - 1009	うきは市		更地	()	長方形	南4.3m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	() 11,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	11,987	$\frac{100}{[106.0]}$	11,308	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,300			
b	() 13,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,292	$\frac{100}{[104.9]}$	12,671	画地 0.0 行政 0.0	12,700			
c	() 10,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	11,065	$\frac{100}{[106.0]}$	10,439	その他 0.0	10,400			
d	() 11,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,697	$\frac{100}{[103.0]}$	11,356	その他 0.0	11,400			
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 0.00	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 0.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	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 -0.05	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 0.0	画地 -5.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -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： 11,400 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(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 近隣地域は農家住宅を主とする住宅地域であり、戸建住宅を賃貸とする市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

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 2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 印

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 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	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現況	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 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	法令規制	都計外		
(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	37,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,800 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、概ねうきは市及び周辺市町の幹線道路沿いを主とする商業地域の圏域である。需要者は地縁性を持つ中小規模事業者及び個人を中心に、同一需給圏外からの参入者も見られる。古くからの中心商業地は、白壁の街並みからなる観光地で観光客数も増加傾向にあったが、昨今のコロナ禍により先行き不透明感が増している。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。							
(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、幹線道路沿いの事例及びその背後の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且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、収益性からのアプローチである収益価格は、相対的に説得力、規範性に劣る。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(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	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(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 36,200 円/㎡		価格変動形状要因	〔一般的要因〕	国道210号線バイパス沿いの熟成度が徐々に高まり、相対的に既存の中心商業地が衰退している。			
	- 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〕	白壁の街並みからなる中心商業地域で観光客は増加傾向にあるだけに、昨今のコロナ禍は大打撃。地価下落は縮小傾向にある。		
変動率		年間	-1.1 %	半年間		%	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(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2C - 1005	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北15m国道 南6.5m 二方路		準都計 (70,200)		
b	朝倉2C - 1210	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	東16m県道 西3.5m 二方路		(都)1住居 (70,200)		
c	朝倉2C - 404	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	東19.5m県道		(都)1住居 (60,200)		
d	朝倉2C - 403	朝倉市		更地	()	不整形	北東20m県道		(都)近商 (90,200)		
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	() 29,045	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	28,199	100 [74.2]	38,004	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,900	
b	() 24,646	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	23,928	100 [66.4]	36,036	画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	35,000	
c	() 35,724	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	36,085	100 [93.2]	38,718	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	37,600	
d	() 38,451	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	40,475	100 [106.6]	37,969	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,800	
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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -38.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -13.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,200円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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)	
	12,470,118	2,320,970	10,149,148	9,137,100	1,012,048	(0.9500) 961,446	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	22,359,209 円 (21,800 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 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	1,850	416,250	5.0	2,081,250		
2 ~ 2	住宅	300.00	95.0	285.00	1,100	313,500	1.0	313,500		
3 ~ 3	住宅	300.00	95.0	285.00	1,100	313,500	1.0	313,500		
~										
~										
計		900.00	88.3	795.00		1,043,250		2,708,250		
年額支払賃料					1,043,250 円 x 12ヶ月 = 12,519,000 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 (%))					12,519,000 円 x 6.0 % + 720,000 円 x 6.0 % = 794,340 円					
以上計 + a+ - -					12,444,660 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,708,250 円 x 94.0 % x 1.00 % = 25,458 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 + + +					12,470,118 円 (12,154 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01C (賃) - 1057	1,238 (1,235)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [78.0]	100 [112.0]	1,728	対象基準階の 月額実質賃料 1,858 円/㎡
b	うきは01C (賃) - 1058	1,568 (1,564)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	100 [90.0]	100 [112.0]	1,969	月額支払賃料 (1,850 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	665,000 円	133,000,000 x	0.5 %
維持管理費	397,170 円	13,239,000 x	3.0 %
公租公課	土地 61,800 円	査定額	
	建物 931,000 円	133,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,320,970 円 (2,262 円 / m ²)	(経費率 18.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9500
(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	133,000,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,137,100 円 (8,906 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,470,118 円	
総費用		2,320,970 円	
純収益 -		10,149,148 円	
建物等に帰属する純収益		9,137,100 円	
土地に帰属する純収益 -		1,012,048 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		961,446 円 (937 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	22,359,209 円 (21,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
うきは(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩 印

鑑定評価額	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	30,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 7日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	うきは市浮羽町朝田字走り下5 8 8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)
	1:3	店舗兼住宅 W 2	小売店舗等が建ち並び路線商業地域	北9 m 国道、背面道	下水	うきは350 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模			300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 9 m 国道	交通 施設	うきは駅 南東方350 m		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び国道沿いの商業地域であるが、商的繁華性は低位な状況にある点は否めず、需要は相対的に限定的である。かかる背景より、地価は引き続き下落傾向にあるものと考えられる。						
(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 31,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 21,000 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に所在する国道沿いの商業地域である。需要者は地縁的選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。市の人口が減少傾向にある中、空き店舗も散見され、市況は低迷しており、地価は軟調傾向にあるものと考えられる。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、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	比準価格は商的効用が認められる混在地域の事例も含め4事例から求めたが、十分な検討を踏まえて試算しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は商業地においては重視すべき価格であるが、うきは市内では収益物件の供給が限定的であり、収益面からの十分な検証が困難で、規範性はやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、最終的には一年間の地域要因の変動を考慮の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準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 31,800 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	うきは市の人口は減少傾向で推移している。地方経済の状況は良好とは言い難く、不動産市場は弱含みとみられる。		
	- 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/㎡		要因		(地域要因)	うきは市の小規模店舗地には空き店舗も散見され、需要は弱含みで推移しており、地価は下落基調にある。		
	変動率 年間 -3.5 % 半年間 %		要因		(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2C - 1005	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北15 m国道 南6.5 m 二方路		準都計 (70,200)				
b	朝倉2C - 404	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	東19.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
c	朝倉2K - 316	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	北東14 m県道 南東7.3 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	朝倉2C - 1210	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	東16 m県道 西3.5 m 二方路		(都) 1住居 (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	() 29,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,199	$\frac{100}{[89.4]}$	31,543	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	31,500			
b	() 35,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	36,085	$\frac{100}{[109.2]}$	33,045	0.0 0.0 0.0	33,000			
c	() 28,465	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	27,408	$\frac{100}{[89.6]}$	30,589	0.0	30,600			
d	() 24,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,928	$\frac{100}{[85.3]}$	28,052	0.0	28,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 +3.0	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： 31,500 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(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)
	2,973,338	601,400	2,371,938	2,085,930	286,008	(0.9742) 278,629	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	6,332,477 円 (21,000 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 ~	店舗	210.00	100.0	210.00	1,250	262,500	5.0	1,312,500
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		262,500		1,312,500
年額支払賃料					262,500 円 x 12ヶ月 = 3,150,000 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			
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)					敷金等により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,150,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 189,000 円			
以上計 + a+ - -					2,961,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,312,500 円 x 94.0 % x 1.00 % = 12,338 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(%) 円 x % x % = 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 + + +					2,973,338 円 (9,878 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01C (賃) - 1058	1,568 (1,564)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,307	対象基準階の 月額実質賃料 1,255 円/㎡
b	うきは01C (賃) - 1057	1,238 (1,235)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,179	月額支払賃料 (1,250 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	150,500 円	30,100,000 x	0.5 %
維持管理費	126,000 円	3,150,000 x	4.0 %
公租公課	土地 54,000 円	査定額	
	建物 210,700 円	30,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	30,100 円	30,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,100 円	30,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	601,400 円 (1,998 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	30,100,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 210.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,085,930 円 (6,930 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,973,338 円	
総費用		601,400 円	
純収益 -		2,371,938 円	
建物等に帰属する純収益		2,085,930 円	
土地に帰属する純収益 -		286,008 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		278,629 円 (926 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	6,332,477 円 (21,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2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 印

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	7,600 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	うきは市吉井町富永字嶋巡り 1 6 1 4 番 5				地積 (㎡)	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)	
	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 ㎡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	7,500 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及び周辺市町の中小規模の工場、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。近年は倉庫業等需要の高まりから地価は上昇傾向に転じたものの、昨今のコロナ禍及びこれに伴う企業収益の悪化から、需要者層の目線は慎重になっている。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、把握が困難な状況である。							
(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、市場分析に基づき広域的に収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的且つ規範性の高い価格が得られた。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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	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/㎡	[] 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 7,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	うきは市の工業団地の地価は長らく下落傾向にあったが、経済状況が回復基調にあること等を反映して底打ちし、反発へと至った。			
- 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〕 ICまで約10分程度と交通利便性に優る。周辺の久留米・うきは工業団地の分譲も進捗しており、工業地に対する期待感が高い。						
変動率 年間 +1.3 % 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	うきは2C - 1002	うきは市		建付地	()	不整形	南西6 m市道 南東3.4 m 角地		準都計 (80,200)		
b	小郡2C - 29	小郡市		更地	()	ほぼ台形	北東7 m県道		「調区」 (70,200)		
c	小郡2C - 1309	小郡市		更地	()	台形	東28 m県道		「調区」 (70,200)		
d	大刀洗2C - 502	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 m県道 南西9 m 角地		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,975	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	11,987	100 [137.4]	8,724	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,720	
b	() 9,751	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [77.6]	12,641	100 [136.6]	9,254	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,250	
c	() 9,069	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,568	100 [136.5]	7,010	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,010	
d	() 6,386	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	6,211	100 [80.9]	7,677	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,680	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +30.0	画地 -0.1	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 +22.0	環境 +12.0	画地 -22.4	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +15.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -23.0	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： 7,500 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		自己使用目的での取引が支配的な市場であり、工場に対する賃貸市場は未発達のため、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