

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

令和 4 年 7 月 27 日提出
うきは(県) - 1 宅地-1

Table with 5 columns: 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. Row 1: うきは(県) - 1, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 渡辺 悟

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,240,000 円. 1㎡当たりの価格, 23,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 6 月 21 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (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) 指定基準地番号, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か.

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4C - 1004	うきは市		更地	()	長方形	南4.1 m市道		(都) (70,200)				
b	うきは4C - 1410	うきは市		更地	()	長方形	北5 m市道		準都計 (70,200)				
c	うきは4C - 1409	うきは市		更地	()	不整形	北東15 m国道 南1.2 m 二方路		準都計 (70,200)				
d	うきは4C - 1011	うきは市		更地	()	不整形	南6 m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 25,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,504	$\frac{100}{[102.3]}$	24,931	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	24,900			
b	() 23,475	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,475	$\frac{100}{[95.8]}$	24,504	0.0 0.0 0.0	24,500			
c	() 21,169	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,169	$\frac{100}{[92.8]}$	22,811	0.0	22,800			
d	() 21,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,258	$\frac{100}{[96.9]}$	22,970	0.0	23,000			
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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 +4.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,800 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	20,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 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	うきは市吉井町福永字高木 6 6 番 1 4				地積 (㎡)	194	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東 3.8 m 市道	下水	筑後吉井 1.7 km	(その他) (70,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	道路幅員がやや狭い古い開発団地である。	街路	3.8 m 市道	交通施設	筑後吉井駅北東方 1.7 km	法令 準都計 (70,200) 規制
地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。人口減等地域経済は衰退傾向にあるが、地価については、調整も十分に進展し底打ちしつつある。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ねうきは市を中心とした圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者及び地縁選好性を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。旧吉井町の住宅地域は、生活利便性も高いことから需要は堅調で、地価は上昇へ転じている。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ~ 3 0 0 ㎡で 4 5 0 ~ 6 0 0 万円程度であるが、6 0 0 ~ 1 0 0 0 万円の取引も増えている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏における多数の事例を収集選択の上求められたもので、市場の実勢を反映する規範性の高い価格が得られた。一方、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 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 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 補正 行政 画地 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 行政 画地 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 19,700 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	うきは市の地域経済は人口減・高齢化から停滞気味であるが、安定した不動産需要に支えられている。			
	- 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〕	既存住宅地ではあるが、大型商業施設や市役所等への接近性に優り、需要は堅調。地価は上昇へ転じた。		
変動率 年間 +2.0 % 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

うきは(県)

- 2

宅地-2

(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4C - 1406	うきは市		更地	()	長方形	北東5m市道 南西3.8m 二方路		準都計 (70,200)		
b	うきは4C - 1410	うきは市		更地	()	長方形	北5m市道		準都計 (70,200)		
c	うきは4C - 1409	うきは市		更地	()	不整形	北東15m国道 南1.2m 二方路		準都計 (70,200)		
d	うきは4C - 1007	うきは市		更地	()	不整形	北3.2m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	19,125	100 [100.7]	18,992	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,000	
b	() 23,475	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,475	100 [110.2]	21,302	環境 0.0	21,300	
c	() 21,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,169	100 [107.0]	19,784	画地 0.0	19,800	
d	() 14,571	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	14,958	100 [75.7]	19,760	行政 0.0 その他 0.0	19,800	
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				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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -5.0	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 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 +1.0	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 +7.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +1.0	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 +3.0	環境 -25.0	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： 20,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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

鑑定評価額	5,850,000 円	1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	うきは市吉井町鷹取字下冠1345番1				地積(㎡)	722	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計(70,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅のほか、農地もみられる住宅地域	西4m 市道	水道、下水	筑後吉井3.2km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 150m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 33m、規模			700㎡程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4m市道	交通 筑後吉井駅 南西方 3.2km	法令 準都計(70,200)	規制 土砂災害警戒区域		
	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、都心部と比して地価は静態的に推移するものと予測する。							
(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	標準価格	8,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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500万～700万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性も相対的に低いことに起因して、地価は静態的な動向にて推移してい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、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから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標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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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 8,100 円/㎡		価格形成要因	(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、不動産市場は都心部と比して静態的な動向で推移。				
	- 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やや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。				
	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4C - 1003	うきは市		更地	()	長方形	南8.8m県道 東4.6m 角地		(都) (80,200)					
b	うきは4C - 1008	うきは市		更地	()	不整形	北10m国道 西5.4m 角地		(都) (80,200)					
c	うきは4C - 1412	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5m市道 北4m 角地		準都計 (80,200)					
d	うきは4C - 1001	うきは市		建付地	()	不整形	南6m市道 東4.1m 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	() 9,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	9,113	$\frac{100}{[113.4]}$	8,036	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	10,238	$\frac{100}{[124.4]}$	8,230		8,040				
c	() 11,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,540	$\frac{100}{[137.7]}$	8,381		8,230				
d	() 12,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	12,179	$\frac{100}{[139.3]}$	8,743		8,380				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			8,740				
									[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 +0.9	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	+1.0 0.0	環境 その他	+8.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+15.0
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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+35.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 +0.9	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	+4.0 0.0	環境 その他	+30.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			% / 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、戸建住宅を賃貸に供する市場が成立し得る地域とは言い難いことから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 4 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) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	1,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	うきは市浮羽町新川字下妙見 4 4 3 8 番 1				地積 (m ²)	430	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 3 : 1	住宅 W 2	農家住宅が多い山間部の住宅地域	南西 4 m 県道	-	うきは 6.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 250 m、南 300 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 20 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 県道	交通施設	うきは駅 南東方 6.1 km 法令 都計外 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、都心部と比して地価は静態的に推移するものと予測する。						
(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	3,500 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、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的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 100 万 ~ 200 万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性も低位であることが否めず、地価はやや軟調な動向にて推移してい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、需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから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) 公規価示標準地	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,600 円 / m ²		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いえず、不動産市場は都心部と比して静態的な動向で推移。			
	- 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やや弱含みで推移しているが、需給動向はやや軟調であり、地価は穏やかな下落傾向にある。		
変動率 年間 -2.8 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

うきは(県)

- 4

宅地-2

(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4C - 1413	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	南9 m国道 西4 m 東1.8 m 三方路		準都計 (80,200)		
b	うきは4C - 1404	うきは市		建付地	()	不整形	南3 m道路		都計外		
c	うきは4K - 1409	うきは市		建付地	()	不整形	南西8.4 m市道 南3 m 角地		都計外		
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	() 4,134	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	4,053	100 [120.6]	3,361	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	3,360	
b	() 4,914	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,914	100 [131.0]	3,751	環境 0.0	3,750	
c	() 3,068	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,068	100 [88.4]	3,471	画地 0.0	3,470	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		行政 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [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 +16.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 3,500 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	近隣地域は農家住宅を主とする住宅地域であり、戸建住宅を賃貸に供する市場が成立し得る地域とは言い難いことから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 4 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) - 5, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,700 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 7 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (うきは市浮羽町朝田字犬子堂), area (265 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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4C - 1406	うきは市		更地	()	長方形	北東5 m市道 南西3.8 m 二方路		準都計 (70,200)					
b	うきは4C - 1011	うきは市		更地	()	不整形	南6 m市道		(都) (70,200)					
c	うきは4C - 1409	うきは市		更地	()	不整形	北東15 m国道 南1.2 m 二方路		準都計 (70,200)					
d	うきは4C - 1001	うきは市		建付地	()	不整形	南6 m市道 東4.1 m 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	() 18,169	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,125	$\frac{100}{[109.6]}$	17,450	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	() 21,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,258	$\frac{100}{[125.7]}$	17,707		17,900				
c	() 21,169	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,169	$\frac{100}{[106.5]}$	19,877		20,100				
d	() 12,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	12,179	$\frac{100}{[74.2]}$	16,414		16,600				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	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	-3.0 0.0	環境 環境	+13.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 -5.0	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	-2.0 0.0	環境 環境	+27.0
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	-6.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 +0.9	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	-2.0 0.0	環境 環境	-25.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,700 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 近隣地域は周囲に未利用地等も見られる住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基づいた価格形成がなされていないため、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 4 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) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	5,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	うきは市浮羽町高見字桑ノ木 8 7 9 番				地積 (m ²)	456	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西 3.5 m 市道	下水	筑後大石 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 3 . 5 m市道	交通 築後大石駅 北西方 1 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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 4 0 0 万 ~ 6 0 0 万円程度であるものと推察され、うきは市中心部の周縁に所在する住宅地については相対的に堅調な需給動向にて推移してい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、需要者は地縁的嗜好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基いた価格形成がなされていないため、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	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 交通 補正 画地 行政 其他	
	うきは(県) - 2	[102.0]	100	100	[100.0]	11,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(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 11,400 円 / m ²		価格変動状況 要因	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、不動産市場は都心部と比して静態的な動向で推移。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 +1.8 % 半年間 %	地域 要因	うきは市中心部の周縁に所在する住宅地に係る需給動向は相対的に堅調であり、地価の動向は緩やかな上昇傾向にあるものと把握される。	
			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4C - 1007	うきは市		更地	()	不整形	北3.2 m市道		(都) (70,200)	
b	うきは4C - 1005	うきは市		建付地	()	台形	北東4 m市道 南3 m 二方路		準都計 (80,200)	
c	うきは4C - 1409	うきは市		更地	()	不整形	北東15 m国道 南1.2 m 二方路		準都計 (70,200)	
d	うきは4C - 1001	うきは市		建付地	()	不整形	南6 m市道 東4.1 m 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	() 14,571	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	14,958	100 [125.0]	11,966	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,000
b	() 10,760	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	10,644	100 [94.9]	11,216	画地 0.0 行政 0.0	11,200
c	() 21,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,169	100 [134.8]	15,704	その他 0.0	15,700
d	() 12,071	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	12,179	100 [106.0]	11,490		11,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
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： 11,600 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や一般住宅が建ち並び住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基づいた価格形成がなされていないため、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟
鑑定評価額	36,400,000 円		1㎡当たりの価格	35,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	うきは市吉井町字札ノ辻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 RC 2	店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北11 m 国道	下水	筑後吉井600 m	(その他) 伝建地区								
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			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 20 m、奥行 約 50 m、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 都計外										
	地域要因の将来予測	国道210号線浮羽バイパス沿いといった路線商業地域の熟成度の高まり等から、古くからの中心商業地域の地価は下落傾向にあるが、観光客は増加傾向にあり、今後その下落幅は縮小していくものと思われる。													
(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	標準価格	37,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	20,900 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が中心である。うきは市は「白壁の街並み」等豊富な観光資源を有するが、ワクチン接種が進むにつれ、観光需要は復調傾向にある。中心商業地で新規出店も見られる等店舗需要は高まっており、地価の底打ち感が認められる。取引される規模もまちまちであり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、広域的に商業地の事例を採用して求めたもので、市場性を反映し実証的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、想定要素が多い収益価格は、相対的に説得力に劣る。従って、標準価格を重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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 35,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	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/㎡)
	公示価格	円/㎡	[]	100									100	[]	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %												
	<p>(一般的要因) 国道210号線バイパス沿いの熟成度の高まりもあり、相対的に既存の中心商業地が衰退化している。</p> <p>(地域要因) コロナ禍の先行きは不透明ながら、ワクチン接種も進み、観光地に客足が戻りつつある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>														

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4C - 1407	うきは市		建付地	()	長方形	南11 m市道		準都計 (70,200)		
b	小郡4C - 3	小郡市		更地	()	台形	西7 m道路		1住居 (70,200)		
c	朝倉4C - 501	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	東16 m県道 南西2 m 角地		1住居 (70,200)		
d	朝倉4C - 304	朝倉市		更地	()	長方形	南西6 m市道		(都)商業 (90,360)		
e	筑前4C - 705	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	北西5.2 m町道		(都)近商 (90,200)		
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	() 32,595	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,595	$\frac{100}{[85.9]}$	37,945	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 [97.0] 100	0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 0.0 38,900	
b	() 47,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	51,104	$\frac{100}{[131.3]}$	38,922		37,800	
c	() 34,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	33,001	$\frac{100}{[90.1]}$	36,627		35,500	
d	() 33,500	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,835	$\frac{100}{[88.3]}$	38,318		37,200	
e	() 31,153	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,275	$\frac{100}{[80.5]}$	40,093		38,900	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +14.0	環境 +20.0	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 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 +5.0	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 +3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +7.0	環境 -20.0	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： 37,300 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,393,957	2,531,900	10,862,057	9,913,400	948,657	(0.9507) 901,888	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	21,473,524 円 (20,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	1,960	441,000	5.0	2,205,000
2 ~ 2	住宅	300.00	95.0	285.00	1,200	342,000	1.0	342,000
3 ~ 3	住宅	300.00	95.0	285.00	1,200	342,000	1.0	342,000
~								
~								
計		900.00	88.3	795.00		1,125,000		2,889,000
年額支払賃料				1,125,000 円 x 12ヶ月 = 13,500,000 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 (%))				13,500,000 円 x 6.0 % + 720,000 円 x 6.0 % = 853,200 円				
以上計 + a+ - -				13,366,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,889,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 27,157 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				13,393,957 円 (13,055 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	朝倉4C(賃) - 1002	2,627 (2,469)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[118.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,295	対象基準階の 月額実質賃料 1,968 円/㎡
b	朝倉4K(賃) - 1202	1,782 (1,775)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,784	月額支払賃料 (1,960 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	730,000 円	146,000,000 x	0.5 %
維持管理費	426,600 円	14,220,000 x	3.0 %
公租公課	土地 61,300 円	査定額	
	建物 1,022,000 円	146,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	146,000 円	146,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	146,000 円	146,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,531,900 円 (2,468 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9507
(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	146,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,913,400 円 (9,662 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,393,957 円	
総費用		2,531,900 円	
純収益 -		10,862,057 円	
建物等に帰属する純収益		9,913,400 円	
土地に帰属する純収益 -		948,657 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		901,888 円 (879 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	21,473,524 円 (20,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4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) 5 - 2, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 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 4年1月], 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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・規模等如何の個性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て求めたものであり、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) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 (継続, 新規, 前年標準価格 29,800 円/㎡), - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 (代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡), 変動率, 年間 -1.0 %, 半年間 %

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4C - 1407	うきは市		建付地	()	長方形	南11 m市道		準都計 (70,200)		
b	うきは4C - 1410	うきは市		更地	()	長方形	北5 m市道		準都計 (70,200)		
c	うきは4C - 1409	うきは市		更地	()	不整形	北東15 m国道 南1.2 m 二方路		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	() 32,595	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,595	100 [107.2]	30,406	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	30,400	
b	() 23,475	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,475	100 [75.6]	31,052	環境 0.0 画地 0.0	31,100	
c	() 21,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,169	100 [72.9]	29,038	行政 0.0 その他 0.0	29,000	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []				
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 +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
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 -4.0	環境 -18.0	画地 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 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 30,500 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)	
	3,163,631	649,664	2,513,967	2,247,490	266,477	(0.9750) 259,815	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	6,186,071 円 (20,600 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	1,330	279,300	5.0	1,396,500	
~									
~									
~									
計		210.00	100.0	210.00		279,300		1,396,500	
年額支払賃料						279,300 円 x 12ヶ月 = 3,351,600 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 (%))						3,351,600 円 x 6.0 % + 円 x % = 201,096 円			
以上計 + a+ - -						3,150,504 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,396,500 円 x 94.0 % x 1.00 % = 13,127 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						3,163,631 円 (10,510 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	朝倉4C(賃) - 401	1,223 (1,157)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,355	対象基準階の月額実質賃料 1,336 円/㎡
b	朝倉4C(賃) - 1401	853 (833)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,264	月額支払賃料 (1,330 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	165,500 円	33,100,000 x	0.5 %
維持管理費	134,064 円	3,351,600 x	4.0 %
公租公課	土地 52,200 円	査定額	
	建物 231,700 円	33,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	33,100 円	33,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,100 円	33,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	649,664 円 (2,158 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	33,100,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 210.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,247,490 円 (7,467 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,163,631 円
総費用			649,664 円
純収益 -			2,513,967 円
建物等に帰属する純収益			2,247,490 円
土地に帰属する純収益 -			266,477 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			259,815 円 (863 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,186,071 円 (20,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	26,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,060 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 21 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	うきは市吉井町富永字嶋巡り 1 6 1 4 番 5				地積 (m ²)	2,928	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)					
	長方形 1:3	工場	農地の中に作られた小規模の工場地域	西 8 m 市道	下水	筑後吉井 2.4 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m		標準的使用	工場、倉庫用地							
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 90 m、		規模	2,700 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	富永工業団地に隣接する旧来からの工業団地で、木工所関連や建設関連の工場が多い。	街路	8 m 市道	交通施設	筑後吉井駅西方 2.4 km 法令 準都計 (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。ICへの接近性に優る事、周辺工場用地造成等、地価の上昇要因は顕在化しつつある。										
(3) 最有効使用の判定	工場、倉庫用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,060 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。近年のEC（電子商取引）の隆盛から物流施設需要が堅調で、製造業の生産拠点で国内回帰の動きも見られることから、工場地の地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、用途、規模等により大きく異なることから、把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、市場の実態を反映し説得力を有する価格が得られた。一方、収益価格は賃貸市場が未発達のため求められなかった。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 8,280 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 標準地番号	標準地	公示価格	円 / m ²	変動率 年間 +9.4 % 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		<p>(一般的要因) 工場地需要は力強さを増しており、地価は引き続き上昇傾向にある。</p> <p>(地域要因) ICまで約 1.0 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完売する等、工業地に対する期待感が高い。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</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	うきは4C - 1009	うきは市		更地	()	不整形	北10 m国道 南6.2 m 二方路		(都) (80,200)				
b	筑紫野4K - 614	筑紫野市		建付地	()	不整形	南東9 m県道 北東3.6 m 北西3.3 m 西5.8 m 四方路		準都計 (70,200)				
c	八女4C - 707	八女市		建付地	()	不整形	西9.8 m市道 北3.2 m 南6.2 m 三方路		(都) (70,200)				
d	八女4K - 722	八女市		建付地	()	不整形	南10 m市道		(都)準工 (60,200)				
e	筑前3C - 318	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	北東7.1 m町道 北西5 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	() 9,949	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	10,203	$\frac{100}{[107.1]}$	9,527	街路 0.0 交通・接近 0.0	9,530			
b	() 12,055	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,417	$\frac{100}{[122.1]}$	10,170	環境 0.0	10,200			
c	() 9,363	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	10,156	$\frac{100}{[116.0]}$	8,755	画地 0.0	8,760			
d	() 13,402	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,529	$\frac{100}{[136.9]}$	12,074	行政 0.0	12,100			
e	() 9,091	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,976	$\frac{100}{[101.9]}$	8,809	その他 0.0 [100.0] 100	8,810			
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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	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
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +16.0	環境 0.0	画地 -3.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +19.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +3.0	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： 9,060 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 自己利用の多い工場地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ