

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県)ー1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月19日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 80 m、北 10 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③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								
	④地域的特性	特記事項	旧吉井町の中心部に位置する古くからの住宅地	街路 4 m市道	交通施設	筑後吉井駅北東方730 m	法令規制	準都計 (70,160)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、今後も地域要因の変動はなく、現状で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,200 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、うきは市内における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市内に居住し、地縁の選好性を有する個人である。うきは市内において旧吉井町は比較的生活利便性が高いことから、需要は底堅く堅調であり、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地2 0 0 ㎡で概ね5 0 0 万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、比準価格を標準として、指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	うきは(県) - 2							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -4.0 -10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 20,700 円/㎡	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	[100.0] 100	24,900				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	うきは市の人口は減少傾向にあるが、供給が限定されるなかで地縁の選好性が高いことから、不動産需要は堅調である。				
	①ー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 基準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	うきは市内の旧吉井町中心部は比較的生活利便性が高く、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +2.9 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

うきは(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	うきは6 C - 1009	うきは市		建付地	()	ほぼ台形	南3 m市道		準都計 (70,200)	
b	うきは6 C - 1210	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	東2 m道路		都計外 (70,200) 伝建群保存地区	
c	うきは6 K - 1004	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.4 m市道		準都計 (70,200)	
d	うきは6 C - 1003	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 北4.7 m 二方路		準都計 (80,200)	
e	うきは6 C - 1208	うきは市		更地	()	不整形	南4.5 m私道		準都計 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 19,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,617	$\frac{100}{[83.8]}$	23,409	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	23,400
b	() 29,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,211	$\frac{100}{[107.3]}$	28,156		28,200
c	() 26,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,675	$\frac{100}{[112.0]}$	23,817		23,800
d	() 20,970	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,198	$\frac{100}{[96.2]}$	22,035		22,000
e	() 18,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.7]}$	24,663	$\frac{100}{[82.9]}$	29,750	$\frac{[100.0]}{100}$	29,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.24	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.24	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +14.0		
c	正常	%/月 +0.14	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 +12.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.14	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 -26.3	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 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,200 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						既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	自己使用目的主体の既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県)ー2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額	4,130,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月19日	(6)路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	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	①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				②地積 (㎡)	(194)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	正方形	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	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m		②標準的使用		戸建住宅地		
	③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		
	④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	法令規制	準都計 (70,160)	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、今後も地域要因の変動はなく、現状で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 21,300 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、うきは市内における住宅地域である。典型的な需要者は、うきは市内に居住し、地縁的選好性を有する個人である。うきは市内において旧吉井町は比較的生活利便性が高いことから、需要は底堅く堅調であり、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、戸建住宅の敷地2 0 0 ㎡で概ね5 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、近隣地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、周辺に賃貸用建物がみあたらないことから、収益価格の試算を断念した。以上から、比準価格を標準として、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,700 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	うきは市の人口は減少傾向にあるが、供給が限定されるなかで地縁的選好性が高いことから、不動産需要は堅調である。			
	①ー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〕	既存の住宅地であるが、商業施設等への接近性に優り、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。			
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

うきは(県)

－ 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	うきは6C - 1009	うきは市		建付地	()	ほぼ台形	南3 m市道		準都計 (70,200)	
b	うきは6C - 1210	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	東2 m道路		都計外 (70,200) 伝建群保存地区	
c	うきは6K - 1004	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.4 m市道		準都計 (70,200)	
d	うきは6C - 1003	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 北4.7 m 二方路		準都計 (80,200)	
e	うきは6C - 1211	うきは市		建付地	()	長方形	東4.5 m市道		準都計 (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 19,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,617	$\frac{100}{[97.0]}$	20,224	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	20,200
b	() 29,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,211	$\frac{100}{[121.9]}$	24,783		24,800
c	() 26,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,675	$\frac{100}{[122.2]}$	21,829		21,800
d	() 20,970	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,198	$\frac{100}{[111.0]}$	19,097		19,100
e	() 21,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,405	$\frac{100}{[99.0]}$	21,621	$\frac{[100.0]}{100}$	21,600
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 +0.24	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.24	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	正常	%/月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	%/月 +0.14	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 +11.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,300 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				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	自己使用目的主体の既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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				②地積 (㎡)	722 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)		
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅のほか、農地もみられる住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	筑後吉井3.2 km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m			②標準の使用		農家住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 33 m、		規模 700 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路 4m 市道	交通施設	筑後吉井駅 南西方 3.2 km		法令規制 準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は農家住宅を主体とする地域であり、近年、周辺においては特段の開発もなく、今後も現況程度で推移していくと料する。							
(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/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はうきは市内の郊外の住宅地域が中心となる。中心となる需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心である。そのため、不動産の取得需要は限定的であり弱い。加えて、価格水準自体としては十分に切り下がっており、地価は底打ち傾向である。中心となる価格帯は土地のみで5 0 0 万円～6 0 0 万円、建物込みで2 , 0 0 0 万円～3 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした農家集落地域であり、アパート等の利用はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟である。そのため、評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。他方、類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 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) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,100 円/㎡			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 人口は減少、世帯数は微増傾向である。平野部については不動産取得需要は市街地を中心に回復しているが、山間部は需要が弱い。					
	①－2 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 基準地番号 — 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 うきは市郊外の不動産取得需要は底打ち傾向にあり、それに伴い地価水準も横ばい程度で推移している。					
	②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										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	うきは6 K - 1002	うきは市			建付地	()	ほぼ台形	東5.5 m県道 南1.2 m 角地		準都計 (80,200)
b	うきは6 C - 1209	うきは市			建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東1 m 角地		都計外 (70,200)
c	うきは6 C - 1204	うきは市			貸家 建付地	()	不整形	北7.5 m県道 南2.5 m 角地		準都計 (70,200)
d	うきは6 C - 1203	うきは市			建付地	()	長方形	東3.5 m市道 北2.4 m 準角地		準都計 (80,200)
e	-					()				
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 8,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,361	$\frac{100}{[103.0]}$	8,117	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	8,120
b	() 8,215	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,240	$\frac{100}{[102.0]}$	8,078		8,080
c	() 6,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.1]}$	7,567	$\frac{100}{[86.7]}$	8,728		8,730
d	() 5,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,901	$\frac{100}{[78.4]}$	7,527		7,530
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.14	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 +0.07	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.07	街路 0.0 画地 -15.9	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 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 +0.14	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 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	1,440,000 円	1㎡当たりの価格	3,350 円／㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	1.1 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	①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					②地積 (㎡)	430	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 250 m、南 300 m、北 50 m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 4m 県道	交通施設	うきは駅 南東方6.1 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は山間部に位置する農家集落地域である。地域の人口減少率は高く、不動産の取得需要は限定的であるため、今後も現況程度で推移していくものと予測する。								
(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			3,350 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			／ 円/㎡					
	原価法		積算価格			／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏はうきは市内の山間部及び山麓にかかる農家集落地域である。主たる需要者は自己使用を目的とする地縁の選好性を有する個人のほか、一部、地域で事業を企図する個人・法人の事業者も考えられる。地域の人口減少率は高く、需要も限定的であるため地価は長らく下落傾向が続いていたが、価格水準も十分に低くなってきたため、やや下げ止まりの傾向がみられる。中心となる価格帯は土地のみで1 0 0万円～2 0 0万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、山間部に存する農家集落地域であり賃貸市場はほぼ皆無である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。他方、類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,400 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 人口は減少、世帯数は微増傾向である。平野部については不動産取得需要は市街地を中心に回復しているが、山間部は需要が弱い。						
	①－2 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 ー 公示価格 円/㎡				(地域要因) うきは市郊外の山間部は人口減少率も大きく、不動産の取得需要は依然として弱く、地価は引き続き下落傾向である。						
					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-1.5 %		半年間	%					

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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	うきは6 C - 1007	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.9 m県道		都計外	
b	朝倉6 C - 908	朝倉市		更地	()	ほぼ台形	北西7.3 m県道		都計外 土砂災害警戒区域	
c	うきは6 K - 1005	うきは市		建付地	()	袋地等	東4.2 m市道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域	
d	うきは6 C - 1203	うきは市		建付地	()	長方形	東3.5 m市道 北2.4 m 準角地		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 2,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,538	$\frac{100}{[78.0]}$	3,254	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	3,250
b	() 4,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,390	$\frac{100}{[126.5]}$	3,470		3,470
c	() 4,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	4,971	$\frac{100}{[134.0]}$	3,710		3,710
d	() 5,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,901	$\frac{100}{[138.2]}$	4,270		4,270
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.13	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 0.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	正常	%/月 -0.09	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 0.0 その他 0.0	環境 +24.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	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 +34.0		
d	正常	%/月 +0.14	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 0.0 その他 0.0	環境 +41.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,350 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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					②地積 (㎡)	265 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) (その他)		
	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				
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					②標準の使用	戸建住宅地			
	③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 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 5 m 市道		交通施設	うきは駅 南東方650 m		法令規制	準都計 (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は浮羽町中心部に近いが、田畑等も残存する住宅地域である。地域周辺部においては、ミニ開発がみられるが活発ではないため、今後も現況程度で推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,300 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	同一需給圏はうきは市内の住宅地域である。中心となる需要者層は地縁的選好性を有するサラリーマンや農業を営む個人等が中心となり、外部からの流入はほとんどない。同一需給圏内の不動産取引はやや低調ではあるものの、一部ではミニ区画分譲の開発もみられる等、地価は持ち直しつつある。中心となる価格帯は土地のみで4 0 0 万円～6 0 0 万円、土地建物一体として2, 5 0 0 万円～3, 0 0 0 万円である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場が成立していない地域である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	うきは(県) — 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 -3.0 交通 -2.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 20,700 円/㎡	[102.9] 100		[100.0] 100	[116.9] 100	[100.0] 100	18,200				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 人口は減少、世帯数は微増傾向である。平野部については不動産取得需要は市街地を中心に回復しているが、山間部は需要が弱い。					
	①ー 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〕 浮羽町中心部に存し、交通利便性・住環境も良好であり、不動産の取得需要は比較的強く、地価は回復傾向である。					
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

うきは(県) - 5 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	うきは6 C - 1006	うきは市			更地	()	長方形	北7 m市道 南1.8 m 二方路		準都計 (70,200)
b	うきは6 K - 1007	うきは市			建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		準都計 (70,200)
c	うきは6 C - 1009	うきは市			建付地	()	ほぼ台形	南3 m市道		準都計 (70,200)
d	うきは6 C - 1003	うきは市			更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 北4.7 m 二方路		準都計 (80,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 15,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,054	$\frac{100}{[84.1]}$	17,900	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	17,900
b	() 16,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,311	$\frac{100}{[88.9]}$	18,348		18,300
c	() 19,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,617	$\frac{100}{[104.3]}$	18,808		18,800
d	() 20,970	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,198	$\frac{100}{[113.1]}$	18,743		18,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 +0.14	街路 0.0 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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%／月 +0.14	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 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%／月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%／月 +0.14	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 +3.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,300 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等はほとんど見られず賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
うきは(県) — 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路 線 価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①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				②地積 (㎡)	456 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)				
	正方形	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	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 3. 5m 市道	交通施設	筑後大石駅 北西方1 km	法令規制	準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅も含む農家集落地域である。今後も現況程度で推移していくと予測。周辺地域では目立った区画分譲はないものの、市中心部の地価の上昇が、わずかながらに波及している。								
(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 11,900 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	同一需給圏はうきは市内の住宅地域である。中心となる需要者層は地縁的選好性を有するサラリーマンや農業を営む個人が中心となり、外部からの流入はほとんどない。浮羽町中心部からやや離れているため、積極的に不動産の取引が行われる地域ではないが、中心部の地価上昇の影響が波及している。中心となる価格帯は土地のみで 4 0 0 万円～5 0 0 万円、土地建物一体で 2 , 5 0 0 万円～3 , 0 0 0 万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟な地域である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公開価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0	
	うきは(県) - 2						標準 交通 0.0		地域 交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格 20,700 円/㎡		[102.9] 100	100 [100.0]	100 [179.2]	100	11,900		標準 環境 0.0	地域 環境 +81.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,800 円/㎡				③価格変動要因の	(一般的要因) 人口は減少、世帯数は微増傾向である。平野部については不動産取得需要は市街地を中心に回復しているが、山間部は需要が弱い。					
	①- 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) うきは市中心部の外縁に位置する住宅地域。取得需要は依然として弱いが市中心部の地価上昇の影響を受け、緩やかに上昇している。					
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

うきは(県)

－ 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	うきは6K - 1006	うきは市		建付地	()	ほぼ正方形	北3.6 m市道		準都計 (70,200)	
b	うきは6C - 1201	うきは市		更地	()	不整形	北東6 m市道 南2.8 m 角地		準都計 (70,200)	
c	うきは6C - 1209	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東1 m 角地		都計外 (70,200)	
d	うきは6C - 1206	うきは市		建付地	()	ほぼ整形	北7.5 m市道 東2.5 m 角地		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,243	$\frac{100}{[71.3]}$	11,561	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	11,600
b	() 7,766	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	8,115	$\frac{100}{[72.3]}$	11,224		11,200
c	() 8,215	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,240	$\frac{100}{[78.2]}$	10,537		10,500
d	() 10,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	10,227	$\frac{100}{[85.5]}$	11,961		12,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -28.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 -26.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.07	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 -24.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.06	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 -17.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 -3.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,900 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒	収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、アパート等は少なく賃貸市場は未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は出来なかった。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額	38,200,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月19日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月2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	①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					②地積(㎡)	1,026	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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11 m 国道		下水	筑後吉井600 m		(その他) 伝建地区	
(2)近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用		低層店舗併用住宅地		
	③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			
	④地域的特性	特記事項	筑後吉井伝統的建造物群保存地区に指定されており、観光客が多い		街路1.1 m 国道	交通施設	筑後吉井駅北東方600 m 法令 都計外 伝建地区 規制			
	⑤地域要因の将来予測		旧吉井町内の中心部に存する古くからの商業地域であるが、近年は観光客は増加傾向にあり、また既存建物の再利用等も進み、価格は上昇傾向で推移すると思われる。							
(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	比準価格 38,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 23,700 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、うきは市及び周辺市町の商業地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する個人事業者が中小規模事業者である。うきは市旧吉井町中心部においては観光客が増加しており、既存建物を再利用した店舗等の需要も高く、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、取引される規模等により把握が困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 その他 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 その他 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,800 円/㎡				③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	うきは市旧吉井町の中心部の商業地は観光地に客足が戻っており、不動産需要は堅調である。				
	①ー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 基準地番号 — 公示価格 円/㎡					観光客の増加に伴い、既存建物をリフォームして再利用するなど不動産需要は堅調である。				
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %					個別的要因に変動はない				

3 試算価格算定内訳

うきは(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	うきは6 C - 1202	うきは市			建付地	()	不整形	西10 m県道 東5.4 m 二方路		都計外 伝統的建造群保存 その他
b	うきは6 C - 1004	うきは市			建付地	()	長方形	東5 m県道		都計外 筑後吉井伝統的建
c	朝倉6 C - 1203	朝倉市			建付地	()	ほぼ台形	西12 m国道		(都) 1 住居 (60,200)
d	筑前6 C - 314	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m県道		(都) 近商 (90,200)
e	筑前6 C - 707	朝倉郡筑前町			更地	()	不整形	南東9 m国道 西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	35,337	$\frac{100}{[96.0]}$	36,809	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	35,700
b	() 38,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,302	$\frac{100}{[90.0]}$	43,669		42,400
c	() 29,689	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,678	$\frac{100}{[103.0]}$	30,755		29,800
d	() 40,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,367	$\frac{100}{[93.3]}$	44,338		43,000
e	() 41,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44,298	$\frac{100}{[101.3]}$	43,730	$\frac{[97.0]}{100}$	42,400
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 +0.33	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.33	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 +0.29	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	%/月 +0.50	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 +5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 -2.1	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 +10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,800 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						既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	14,316,683	2,786,276	11,530,407	10,562,400	968,007	(0.9534) 922,898	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	24,286,789 円 (23,700 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅		300.00		S 3 F		900.00
⑤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× 50.0 m	前面道路： 国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
⑥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			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	2,140	481,500	5.0	2,407,500
2 ～ 2	居宅	300.00	95.0	285.00	1,270	361,950	1.0	361,950
3 ～ 3	居宅	300.00	95.0	285.00	1,270	361,950	1.0	361,950
～								
～								
計		900.00	88.3	795.00		1,205,400		3,131,400
⑨月額支払賃料				1,205,400 円 × 12ヶ月 = 14,464,800 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行はないため計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,100 円/台 × 12 台 × 12ヶ月 + = 734,400 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				14,464,800 円 × 6.0 % + 734,400 円 × 6.0 % = 911,952 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				14,287,248 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,131,400 円 × 94.0 % × 1.00 % = 29,435 円				
⑯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				
⑰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 × % × % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				14,316,683 円 (13,954 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	うきは6C (賃) — 1002	1,051 (1,027)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,877	対象基準階の 月額実質賃料 2,149 円/㎡ 月額支払賃料 (2,140 円/㎡)
b	筑紫野6C (賃) — 802	3,324 (3,307)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,462	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	810,000 円	162,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	455,976 円	15,199,200 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	62,300 円	査定額	
	建物	1,134,000 円	162,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	162,000 円	162,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	162,000 円	162,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,786,276 円 (2,716 円／㎡) (経費率 19.5 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.2 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9534	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	162,000,000 円	設計監理料率 175,000 円／㎡× 900.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 30 % + 0.0889 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,562,400 円 (10,295 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	14,316,683 円			
②総費用	2,786,276 円			
③純収益 ①－②	11,530,407 円			
④建物等に帰属する純収益	10,562,400 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	968,007 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	922,898 円 (900 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.8 %		
24,286,789 円 (		23,700 円／㎡)		

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

鑑定評価額	8,730,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①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				②地積 (㎡)	301 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	長方形 1：3	店舗兼住宅 W 2	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北9 m 国道、背面道	下水	うきは350 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m			②標準の使用	低層店舗地			
	③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 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 9 m 国道	交通施設	うきは駅 南東方350 m	法令 規制	準都計 (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗等が建ち並ぶ商業地域である。店舗用地の取得需要は弱く、商業繁華性も衰退傾向が継続しており、今後も同様の傾向で推移すると思料する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 20,000 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の商業地域である。中心となる需要者は、地縁的選好性を有し小規模な店舗を企図する地場の事業者である。インパウンドの影響もあり、一部では商業地の取得もみられるが、積極的なものではなく、地価を上昇させるまでには至っていない。需要の中心となる価格帯は、用途・規模・形状等により大きく異なるため、把握することが困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用し、適切に試算されており、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、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。従って、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,200 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 人口は減少、世帯数は微増傾向である。市中心部については、インパウンドの影響もあり、不動産の取得需要はやや回復している。				
	①－2 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〕 うきは市の商業地の取得需要は依然として弱いものの、取引価格水準は、下げ止まり傾向をみせている。				
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

うきは(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	うきは6K - 1004	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.4 m市道		準都計 (70,200)	
b	うきは6C - 1004	うきは市		建付地	()	長方形	東5 m県道		都計外 筑後吉井伝統的建	
c	うきは6C - 1202	うきは市		建付地	()	不整形	西10 m県道 東5.4 m 二方路		都計外 伝統的建造群保存 その他	
d	うきは6C - 1210	うきは市		建付地	()	ほぼ長方形	東2 m道路		都計外 (70,200) 伝建群保存地区	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,675	$\frac{100}{[91.1]}$	29,281	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,300
b	() 38,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,302	$\frac{100}{[119.8]}$	32,806		32,800
c	() 33,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	35,337	$\frac{100}{[128.6]}$	27,478		27,500
d	() 29,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,211	$\frac{100}{[101.4]}$	29,794		29,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0		
			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 +0.33	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 +30.0		
			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 +0.33	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 +30.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0		
			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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,800 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,570,966	747,520	2,823,446	2,583,280	240,166	(0.9760) 234,402	(4.3 - 0.4) 3.9 %
	⑧収益価格	6,010,308 円 (20,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		210.00		S 1 F		210.00				
⑤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 ㎡× 30.0 ㎡	前面道路： 国道 9.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		一棟貸しの店舗			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	210.00	100.0	210.00	1,500	315,000	6.0	1,890,000		
~										
~										
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		315,000		1,890,000		
⑨月額支払賃料					315,000 円 × 12ヶ月 = 3,780,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない。 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))					3,780,000 円 × 6.0 % + 円 × % = 226,800 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					3,553,200 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,890,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 17,766 円					
⑯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					
⑰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 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					3,570,966 円 (11,864 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	うきは6C (賃) - 1002	1,051 (1,027)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,578	対象基準階の 月額実賃料 1,509 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
b	うきは6C (賃) - 1201	976 (974)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,440	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	196,000 円	39,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	147,420 円	3,780,000 ×	3.9 %
③公租公課	土地 51,300 円	査定額	
	建物 274,400 円	39,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	39,200 円	39,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	39,200 円	39,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	747,520 円 (	2,483 円／㎡)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.3 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	39,200,000 円	設計監理料率 181,000 円／㎡× 210.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0659	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0499 × 40 % + 0.0635 × 30 % + 0.0896 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,583,280 円 (8,582 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益		3,570,966 円	
②総費用		747,520 円	
③純収益 ①－②		2,823,446 円	
④建物等に帰属する純収益		2,583,280 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		240,166 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		234,402 円 (779 円／㎡)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.9 %		
	6,010,308 円 (	20,000 円／㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
うきは(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 19 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		うきは市吉井町富永宇嶋巡り1 6 1 4 番 5					②地積 (㎡)	2,928 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200) (その他)	
	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1.9 km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用		工場、倉庫用地		
	③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			
	④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 8m市道	交通施設	筑後吉井駅西方1.9 km		法令 準都計 (70,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に変動は見られず、当面は現状を維持するものと考えられるが、工業地需要の高まりと、インターチェンジに比較的近いことからすると、今後も地価は上昇傾向で推移すると考えられる。							
(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 11,800 円／㎡							
	収益還元法		収益価格 8,540 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、福岡県内の中小規模の工場、倉庫等からなる内陸型の工業地域である。典型的な需要者は、自己使用目的の法人等である。近年のコロナ禍における巣ごもり需要の影響から工業地（物流施設）の需要は旺盛であり、うきは市の周辺においても工場団地が造成されるなど、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、用途・規模等により大きく異なることから、把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広域的に収集した取引事例から求めたもので、市場性・地域の実態を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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) 対年々象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,300 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	工場地の需要は旺盛であり、地価は引き続き上昇傾向で推移すると考えられる。				
	①－2 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 基準地番号 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	地域要因に大きな変動はないが、周辺で工業団地が造成されるなど、需要は堅調である。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +11.7 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

うきは(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	朝倉 6 C - 1214	朝倉市		更地	()	不整形	南東5.5 m 県道 南西7 m 角地		(都) (70,200)	
b	飯塚 6 C - 509	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m 市道		(都) (70,200)	
c	うきは 6 C DH - 1001	うきは市		更地	()	ほぼ台形	北西9.8 m 市道 北7.2 m 西7.6 m 三方路		準都計 (80,200)	
d	朝倉 6 C - 1208	朝倉市		建付地	()	長方形	北東6.5 m 市道 南東2.8 m 角地		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,693	$\frac{100}{[100.8]}$	12,592	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	12,600
b	() 13,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	15,139	$\frac{100}{[116.9]}$	12,950		13,000
c	() 8,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[118.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,931	$\frac{100}{[84.5]}$	11,753		11,800
d	() 8,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,853	$\frac{100}{[87.5]}$	10,118		10,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.98	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +1.26	街路 -3.0 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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +23.0		
c	正常	%/月 +1.03	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 +3.0 その他 0.0	環境 -18.0		
d	正常	%/月 +0.98	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 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,969,869	2,158,300	7,811,569	6,787,700	1,023,869	(0.9527) 975,440	(4.3 - 0.4) 3.9 %
	⑧収益価格	25,011,282 円 (8,540 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
倉庫兼事務所		900.00		S 1 F		900.00				
⑤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 %	2,928 ㎡	32.0 m× 100.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 一棟貸しの倉庫兼事務所				⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	960	864,000	2.0	1,728,000		
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		864,000		1,728,000		
⑨月額支払賃料					864,000 円 × 12ヶ月 = 10,368,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					10,368,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 414,720 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					9,953,280 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,728,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 16,589 円					
⑯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					
⑰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 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					9,969,869 円 (3,405 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	うきは 6 C (賃) - 1003	973 (933)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,024	対象基準階の月額実質賃料 962 円/㎡
b	筑紫野 6 K (賃) - 802	1,239 (1,235)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	953	月額支払賃料 (960 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	515,000 円	103,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	518,400 円	10,368,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 197,900 円	査定額	
	建物 721,000 円	103,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,158,300 円 (737 円／㎡) (経費率 21.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.3 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9527

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	103,000,000 円	設計監理料率 111,000 円／㎡× 900.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0659	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0499 × 40 % + 0.0635 × 30 % + 0.0896 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,787,700 円 (2,318 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	9,969,869 円
②総費用	2,158,300 円
③純収益 ①－②	7,811,569 円
④建物等に帰属する純収益	6,787,700 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,023,869 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	975,440 円 (333 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.9 %
	25,011,282 円 (8,540 円／㎡)