

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男
鑑定評価額	3,350,000 円		1㎡当たりの価格	18,400 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 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					築上郡築上町大字椎田1 2 6 4 番 7			②地積 (㎡)	182	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) 1 住居 (60,200)					
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	小規模団地を形成し、周囲に農地も見られる住宅地域	南東4.5 m 町道、背面道	水道、下水	椎田600 m		(その他) (70,180)					
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 4. 5 m町道	交通施設	椎田駅南東方600 m		法令規制	(都) 1 住居 (60,180)				
	⑤地域要因の将来予測	古くからの小規模住宅団地で、椎田駅が比較的近いが、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、高齢化等で需要が弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。											
(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	二方路 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,400 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡											
	原価法	積算価格 / 円／㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が高い地域のため、築上町等に居住する者やUターンを希望する者である、市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで4 0 0 万円弱、中古建物付の物件で総額 1 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	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する築上町周辺の既存住宅の事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。												
(8)公規価示価格値と格しをた	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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+1.0
	築上(県) - 3	前年指定基準地の価格 13,800 円／㎡	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.1]	[102.0] / 100		18,500	0.0	0.0	0.0	0.0	-7.0
										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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,700 円／㎡			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 } { 地域要因 } { 個別的要因 }	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。							
	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／㎡					地域内に特段の変動要因はない。駅に近いが、高齢化も顕著な市場性の劣る郊外の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。							
	②変動率	年間 -1.6 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

築上(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	築上6C - 21051	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南西5 m私道		(都) (60,200)	
b	築上6C - 20751	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南東3.4 m町道		(都) 近商 (90,200)	
c	築上6C - 20752	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南西3 m道路		準都計 (60,200)	
d	豊前6C - 10903	豊前市		更地	()	長方形	北6 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
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	() 14,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,944	$\frac{100}{[78.3]}$	17,808	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	18,200
b	() 20,088	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,807	$\frac{100}{[111.3]}$	17,796		18,200
c	() 13,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,182	$\frac{100}{[71.4]}$	18,462		18,800
d	() 27,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,224	$\frac{100}{[131.1]}$	20,766		21,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 -4.0 行政 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +3.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 -0.15	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 +1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県) — 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	8,020,000 円	1㎡当たりの価格	9,150 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 11 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 7 月 2 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		築上郡築上町大字広末 6 1 0 番 1					②地積 (㎡)	877 ()	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 (60,200) (その他)				
	正方形	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北6.5 m 県道	水道	築城2.7 km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 150 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 30 m、規模 900 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	6. 5 m 県道	交通施設	築城駅南西方2.7 km	法令規制	準都計 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、最寄り駅及び便利施設への接近性のやや劣る郊外の農家集落地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状で推移するものと思われる。価格は下落傾向にあり、当面はこの傾向が継続すると推測される。									
(3)最有効使用の判定	農家住宅地							(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 9,150 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、築上町及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁の関係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は市街地からやや離れた位置に所在し、最寄り駅への接近性をはじめ公共利便施設への接近性等においてやや劣るため、住宅地の需要は低迷が続いている。価格水準については、当該地域の住宅地需要者が主に築上町の地縁関係者となっていることから土地取引が少なく、中心となる価格帯を見出しにくい状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内の類似地域内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視して、今後の需給動向等の推移にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準価と格しをた	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 9,300 円/㎡			③価格変動状況 形成要因の	(一般的要因) 町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。							
	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				(地域要因) 近隣地域は郊外の農家集落地域であり、市街地から遠距離に位置するため住宅地の需要は減少傾向が続いている。							
	公示価格 円/㎡				(個別的要因) 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。							
	②変動率	年間	-1.6 %		半年間	%						

3 試算価格算定内訳

築上(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	行橋6C - 10708	行橋市		建付地	()	台形	北西4.3 m市道 南西4 m 角地		(都) (80,200)	
b	豊前6C - 11007	豊前市		建付地	()	ほぼ整形	南東4.1 m市道 北東2.6 m 角地		(都) (80,200)	
c	みやこ6C - 10455	京都郡みやこ町		更地	()	長方形	南5 m町道		準都計 (70,200)	
d	みやこ6C - 10408	京都郡みやこ町		更地	()	正方形	北6 m町道 西4 m 角地		(都) (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	() 10,584	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	10,595	$\frac{100}{[115.1]}$	9,205	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	9,210
b	() 6,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	8,960	$\frac{100}{[98.4]}$	9,106		9,110
c	() 8,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	9,254	$\frac{100}{[102.4]}$	9,037		9,040
d	() 10,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,931	$\frac{100}{[118.6]}$	9,217		9,220
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 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	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 +11.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 -0.06	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 -10.0 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 +10.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +21.0		
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： 9,150 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既存住宅地域内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	近隣地域は、郊外の農家集落地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男
鑑定評価額	7,380,000 円		1㎡当たりの価格	13,600 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 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		築上郡築上町大字高塚2 0 0 番3				②地積 (㎡)	543 ()	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) (60,200)			
	正方形	住宅 W 2	一般住宅、中層町営住宅が見られる住宅地域	北5.5 m 町道	水道、下水	椎田1.4 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 23 m、奥行 約 22 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5. 5 m町道	交通施設	椎田駅北西方1.4 km	法令規制 (都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅のほか中層の町営住宅が見られる住宅地域で、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、高齢化等で需要が弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。								
(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 13,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が高い地域のため、築上町等に居住する者やＵターンを希望する者である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで8 0 0 万円前後、中古建物付の物件で総額1 5 0 0 万円弱である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する築上町の既存住宅の事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	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 化 交通 補 環境 正 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				
(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	地域要因 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 13,800 円/㎡				③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。					
	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〕 地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る郡部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。					
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない					
	年間	-1.4 %	半年間	%							

(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	築上6 C - 10705	築上郡築上町			建付地	()	ほぼ整形	南6 m私道		(都) (60,200)
b	築上6 C - 10704	築上郡築上町			建付地	()	ほぼ整形	南東3 m未舗装道路		(都) (60,200)
c	吉富6 C - 10403	築上郡吉富町			建付地	()	ほぼ整形	西4 m町道 北4 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)
d	豊前6 C - 10902	豊前市			建付地	()	ほぼ正方形	南西8 m市道 南東7 m 角地		(都) (70,200)
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	() 13,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,204	$\frac{100}{[100.8]}$	13,099	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	13,100
b	() 10,485	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	10,517	$\frac{100}{[78.3]}$	13,432		13,400
c	() 13,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{98.8}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,685	$\frac{100}{[94.1]}$	13,480		13,500
d	() 14,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,862	$\frac{100}{[97.0]}$	14,291		14,300
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 -0.15	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 -0.15	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 -15.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.25	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 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 -0.07	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
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： 13,600 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						既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	低層の一般住宅が中心の地域で、賃貸住宅も見られるが、公営の賃貸住宅であり、市場原理で賃貸市場を形成しないため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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	西澤不動産鑑定事務所
築上(県) — 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	5,370,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 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 11 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 7 月 3 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		築上郡築上町大字上ノ河内1 9 8 9 番 1				②地積 (㎡)	526 ()	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) (60,200)		
	長方形 1：1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北東4.5 m 町道	水道	椎田3 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2)近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 200 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 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性		特記事項 特にない		街路 4. 5 m町道		交通施設 椎田駅南東方3 km		
							法令 (都) (60,200) 土砂災害警戒区域		
⑤地域要因の将来予測		国道背後に形成された集落で、特段の変動要因はなく当分の間、現状にて推移すると予測する。地価水準は人口減、高齢化等で需要が弱含み、下落傾向での推移が継続すると予測する。							
(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 10,200 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、京築地区一円の住宅地域であるが、特に築上町の農家住宅を含む既存住宅地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、築上町等に居住する者やUターンを希望する者である、市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで5 0 0万円前後、中古建物付の物件で総額1 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		比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する築上町周辺の既存及び農家住宅の事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公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対象基準地の規準価格(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		地域要因 街路交通環境行政その他	
(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		地域要因 街路交通環境行政その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,400 円／㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。				
	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) 地域内に特段の変動要因はない。人口減少や高齢化も顕著な市場性の劣る郡部の既存住宅地域の需要及び地価は総じて下落傾向にある。				
					(個別的要因) 個別的要因に変動はない				
	②変動率	年間	-1.9 %		半年間	%			

3 試算価格算定内訳

築上(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	築上 6 C - 11004	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北東 5 m 私道		(都) (60,200)	
b	豊前 6 C - 10909	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西 6 m 市道		(都) (70,200)	
c	豊前 6 C - 10901	豊前市		建付地	()	不整形	南西 5 m 市道		(都) (60,200)	
d	みやこ 6 C - 10455	京都郡みやこ町		更地	()	長方形	南 5 m 町道		準都計 (70,200)	
e	みやこ 6 C - 20250	京都郡みやこ町		建付地	()	ほぼ整形	北西 4 m 町道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域	
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	() 12,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	12,067	$\frac{100}{[119.0]}$	10,140	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,100
b	() 8,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,758	$\frac{100}{[95.9]}$	9,132		9,130
c	() 12,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,271	$\frac{100}{[120.0]}$	11,059		11,100
d	() 8,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	9,254	$\frac{100}{[89.4]}$	10,351		10,400
e	() 6,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,906	$\frac{100}{[67.2]}$	10,277	$\frac{[100.0]}{100}$	10,300
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 -2.0	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 -8.0 その他 0.0	環境 +32.0		
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 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 -10.0 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 +8.0 その他 0.0	環境 -18.0		
e	正常	%/月 -0.08	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 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,200 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				既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	農地等も存する住宅地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県)ー5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士古澤秀夫
鑑定評価額	2,620,000円		1㎡当たりの価格	15,500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11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	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					築上郡築上町大字築城1 1 0 番6					②地積 (㎡)	169	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 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1		住宅 W 2		小規模一般住宅が多い町 中心部に近い住宅地域		南西4 m 私道		水道、下水	築城500 m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 100 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 14 m、奥行 約 12 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項 特にない			街路 4 m私道		交通施設		築城駅南西方500 m		法令 準都計 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと予想される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		15,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、築上町を中心とする京築地区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州市及び京築主要都市部等に通勤する築上町を中心とした京築地区内の居住者である。近隣地域は中心市街地に比較的近く、公共利便施設等の接近性も良好であるが、築上町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、規模及び類型等によりある程度のバラツキはあるが、1 7 0 ㎡程度の住宅地で2 5 0 ~ 3 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	比準価格については、事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公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		標準化補正その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100		[]	100 []	[] 100		標準化補正その他		地域要因行政その他		
(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		標準化補正その他		
	築上(県) - 3								標準化補正その他		地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 13,800 円/㎡		[98.6] 100		100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	15,300	標準化補正その他		地域要因行政その他		
(10) 対年ら象標の基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 15,800 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。							
	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〕 近隣地域は市街地内の住宅地域であり、生活上の利便性は比較的高いが、人口減少継続の影響を受け価格水準は下落が続いている。							
	②変動率 年間 -1.9 % 半年間 %					〔個別的要因〕 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。							

3 試算価格算定内訳

築上(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	豊前 6 C - 10902	豊前市		建付地	()	ほぼ正方形	南西 8 m 市道 南東 7 m 角地		(都) (70,200)	
b	行橋 6 C - 20652	行橋市		建付地	()	不整形	北 6 m 市道 東 5.5 m 角地		(都) (80,200)	
c	行橋 6 C - 20754	行橋市		建付地	()	不整形	北西 12 m 市道 北 6 m 角地		(都) (80,200)	
d	行橋 6 C - 20651	行橋市		建付地	()	正方形	南 5 m 市道		(都) 1 中専 (60,200)	
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	() 14,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,862	$\frac{100}{[90.8]}$	15,267	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	15,300
b	() 17,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[96.9]$ $\frac{100}{[]}$	17,595	$\frac{100}{[113.6]}$	15,489		15,500
c	() 16,956	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.9]$ $\frac{100}{[]}$	16,320	$\frac{100}{[104.5]}$	15,617		15,600
d	() 18,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ $\frac{100}{[]}$	18,413	$\frac{100}{[117.9]}$	15,617		15,600
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 -0.07	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 0.00	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 +5.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 +3.0 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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +9.0		
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： 15,500 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						既成市街地内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

(10) 対年々 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 14,100 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。 (地 域 要 因) 近隣地域は、最寄り駅に近く生活上の利便性は比較的高いが、人口減少継続の影響を受け、価格水準は下落が続いている。 (個別的 要 因) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。
	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/㎡			
	②変動率	年間 -2.1 %	半年間 %	

3 試算価格算定内訳

築上(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	築上 6 C - 21051	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南西5 m私道		(都) (60,200)	
b	行橋 6 C - 20153	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m県道		(都) (70,200)	
c	行橋 6 C - 20753	行橋市		更地	()	不整形	東7 m市道		(都) (70,200)	
d	吉富 6 C - 10403	築上郡吉富町		建付地	()	ほぼ整形	西4 m町道 北4 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
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	() 14,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,944	$\frac{100}{[100.9]}$	13,820	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	13,800
b	() 12,426	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,426	$\frac{100}{[90.3]}$	13,761		13,800
c	() 9,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.4]}$	12,403	$\frac{100}{[90.6]}$	13,690		13,700
d	() 13,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,685	$\frac{100}{[91.2]}$	13,909		13,900
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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 -4.0	環境 -3.0		
			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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -12.0		
			画地 -21.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.25	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 -4.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成住宅地域内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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		近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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	古澤不動産鑑定士事務所
築上(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫
鑑定評価額	3,480,000 円		1㎡当たりの価格	5,000 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 11 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	1.1 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					築上郡築上町大字袈裟丸5 9 9 番					②地積 (㎡)	695 ()	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 (60,200)	
	不整形 1：1		住宅 W 2		農家住宅が多い県道沿いの住宅地域		南東7 m 県道		—		築城5.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 150 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 27 m、		奥行 約 26 m、		規模 700 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路 7m県道		交通施設		築城駅南西方5.5 km		法令 準都計 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、最寄り駅及び便利施設への接近性の劣る郊外の農家集落地域であり、明確な変動要因は見られず、当面は現状で推移するものと思われる。価格は下落傾向にあり、当面はこの傾向が継続すると推測される。											
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 5,000 円／㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡											
	原価法		積算価格 / 円／㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、築上町及び京築地区の住宅地域である。主な需要者は、築上町に地縁的關係を有する築上町及び京築地区の居住者である。近隣地域は、市街地から離れた位置に所在し、最寄り駅への接近性をはじめ公共利便施設への接近性等において劣るため、住宅地の需要は低迷が続いている。価格水準については、当該地域の住宅地需要者が主に築上町の地縁的關係者となっていることから土地取引が少なく、中心となる価格帯を見出しにくい状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、京築地区内の事例適格要件を備える適正な取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格は、近隣地域が郊外の農家集落地域であり、アパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った実証性の高い比準価格を重視して、今後の需給動向等の推移にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示価格価と格しをた	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	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 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 5,050 円／㎡					③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 町内は高齢化及び人口減少傾向が続き、景気についても回復の兆しが見えない。よって、不動産取引についても低調傾向が続いている。							
	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〕 近隣地域は郊外の農家集落地域であり、市街地から遠距離に位置するため、住宅地の需要は減少傾向が続いている。							
							〔個別的要因〕 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。							
	②変動率		年間 -1.0 %	半年間 %										

(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	築上 6 C - 21050	築上郡築上町			建付地	()	ほぼ台形	北西13.5 m県道		(都) (60,200)
b	豊前 6 C - 20952	豊前市			建付地	()	ほぼ台形	北西7 m県道		準都計 (70,200)
c	みやこ 6 C - 10407	京都府みやこ町			更地	()	長方形	西3.2 m町道		(都) (70,200)
d	みやこ 6 C - 10404	京都府みやこ町			更地	()	長方形	東4 m未舗装私道		(都) (70,200)
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	() 5,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,488	$\frac{100}{[109.1]}$	5,030	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	5,030 5,010 5,050 4,960
b	() 5,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,192	$\frac{100}{[103.7]}$	5,007		
c	() 5,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	5,241	$\frac{100}{[103.8]}$	5,049		
d	() 4,537	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,464	$\frac{100}{[90.0]}$	4,960		
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 -0.08	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 -0.10	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
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： 5,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成住宅地域内の住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	近隣地域は、郊外の農家集落地域である。当該地域内の建物は、主として自用の戸建住宅であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができず、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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	西澤不動産鑑定事務所
築上(県)5-1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	8,050,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		築上郡築上町大字椎田9 7 2 番 1 6 外				②地積 (㎡)	350 ()	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) 近商 (80,200) 準防		
	不整形 1：4	店舗兼住宅 S 2	低層店舗のほか住宅等も見られる国道沿いの商業地域	南西10 m 国道	水道	椎田150 m	(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		②標準の使用	低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 35 m、		規模 350 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性		特記 特にない		街 1 0 m国道	交通 椎田駅北東方150 m	法令 (都) 近商 (90,200) 準防		
			事項		路	施設	規制		
⑤地域要因の将来予測		椎田駅前かつ、国道沿線の路線商業地域であるが、繁華性は低く、売地や空家の看板も多くみられる。地域要因の大きな変動はないが、地価はやや下落傾向で推移していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	基準価格 23,000 円/㎡						
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
		原価法	積算価格 / 円/㎡						
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、京築地区一円の商業地域であるが、特に築上町の築城地区と椎田地区の商業地域が中心となる。需要者の中心は地縁的な選好性が強い地域のため、他地域からの参入は稀である。市場が限定されるため、当該地域の需要は弱含みで、地価も下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで9 0 0 万円前後、中古建物付の物件で総額1 5 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準価格のみしか得られなかった。当該基準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象基準地と類似する築上町周辺の県道沿いの事例を中心に収集・採用していることから求められた基準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示地等との検討を踏まえて、基準価格をもって鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 街路 標準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 正 行政 因 行政 其他 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 街路 標準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 正 行政 因 行政 其他 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 23,500 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。				
	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〕 国道沿いではあるが、郡部の近隣型商業地域の性格をもつ地域。地縁性もあり衰退傾向にあるため、地価も下落傾向で推移する。				
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない				
	②変動率								
		年間	-2.1 %	半年間					

3 試算価格算定内訳

築上(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	上毛 6 C - 10601	築上郡上毛町		更地	()	長方形	南東10 m県道		準都計 (70,200)	
b	吉富 6 C - 10501	築上郡吉富町		更地	()	台形	南西16 m県道 南東13 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
c	吉富 6 C - 10502	築上郡吉富町		更地	()	不整形	東8.8 m県道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	豊前 6 C - 11008	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	北東11 m県道		(都) 準工 (60,200)	
e	豊前 6 C - 11006	豊前市		貸家 建付地	()	不整形	南西25 m県道		(都) (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	() 13,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,649	$\frac{100}{[59.5]}$	22,939	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	22,500
b	() 22,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,173	$\frac{100}{[92.6]}$	23,945		23,500
c	() 21,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,190	$\frac{100}{[91.2]}$	24,331		23,800
d	() 29,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,699	$\frac{100}{[118.1]}$	24,301		23,800
e	() 15,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	17,146	$\frac{100}{[77.9]}$	22,010	$\frac{[98.0]}{100}$	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 -0.14	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 -0.08	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 -6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +27.0		
e	正常	%/月 -0.14	街路 0.0 画地 -12.7	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 -11.0 その他 0.0	環境 -15.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	自用の店舗が中心で、収益目的の賃貸需要はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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