

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	3,550,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字椎田1264番7				地積 (㎡)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	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	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	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 (都) 1 住居 (60,180) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び小規模な住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏にあり、利便性は良好であるものの、郊外部の住宅地でやや需要が弱く、さらにコロナ禍等の影響からも地価はやや下落傾向。						
(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	19,500 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及びその周辺市町村の既成住宅地域である。地域的に地縁的選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅等が徒歩圏にあるものの、スーパー等が遠く、生活利便性はやや劣る。土地価格が低位にあることから、新築戸建でも2,000万円~2,500万円程度で建築が可能である。町内では既存住宅地域内の古い建物を取り壊しての小規模な宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は既存の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は旧来からの古い住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	地 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	築上(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	14,700 円 / ㎡	[98.6]	100	100	[102.0]	19,700	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 -7.0 0.0 要 環境 -20.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,700 円 / ㎡		価格形成要因		変動状況	要因	郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでおり、またコロナ禍の影響もみられる。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡						鉄道路駅徒歩圏の既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が弱含んでおり、さらにコロナ禍等の影響からも地価は下落傾向にある。	
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %	個別的要因については特段の変動要因は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	築上2C - 10903	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南6.5m町道 南東2m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
b	築上2C - 10202	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東5m道路		(都) (60,200)		
c	築上2C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南東6m県道 北東2m 角地		準都計 (70,200)		
d	築上2C - 20250	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東4m町道		準都計 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 22,018	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,457	$\frac{100}{[112.4]}$	19,090	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,500	
b	() 16,634	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	19,319	$\frac{100}{[100.9]}$	19,147	画地 +2.0 行政 0.0	19,500	
c	() 12,358	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[82.9]}$	18,485	$\frac{100}{[95.9]}$	19,275	その他 0.0	19,700	
d	() 9,422	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.9] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[72.9]}$	15,816	$\frac{100}{[84.2]}$	18,784	その他 0.0	19,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
築上(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	8,510,000 円	1㎡当たりの価格	9,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字広末610番1				地積(㎡)	877	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(60,200)	
	1:1	住宅W2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北6.5m 県道	水道	築城2.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 150m、北 50m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 30m、			規模	900㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	築城駅南西方2.7km		法令 準都計(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	最寄駅よりやや距離のある既存の農家住宅地域であり当分の間現状維持で推移するものと予測する。引き続き取引事例も少なく住宅地需要は低迷している点等により地価水準は、当分はやや下落傾向が続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、築上町を中心に周辺市町の農村部を含む住宅地域等を圏域とすると判定される。主な需要者は当該地域に地縁性を有する居住者が中心であり、他地域からの流入は少ない状況にある。当該地域は、既存の農家住宅地域であり、一般住宅への建替も散見されるが、取引件数は引き続き少なく、引き続き需給動向は、弱含みで推移している状況にある。中心価格帯は、取引件数が少なく把握しがたい状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は背後に農地の多い既存の住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無であり、自用目的の取引が中心である。よって、収益性は取引の指標とはならないと判断される。したがって、収益還元法の適用は断念し、実証的かつ市場の実体を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地がないため標準地等との秤量は行わなかった。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,800 円/㎡		価格変動要因	(一般的要因)	当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、住宅投資も弱い。町人口は減少傾向継続。			
	- 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)	東九州自動車道の新全線開通による影響は顕在化していない。相続等により一般住宅への建替が散見されるが、需要は継続して弱い状況。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %	(個別的要因)	土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	築上02C - 11502	築上郡築上町		更地	()	台形	接面道路なし		準都計 (60,200)		
b	築上2C - 10904	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南東2 m町道		(都) 1住居 (60,160)		
c	築上2C - 10206	築上郡築上町		更地	()	袋地等	東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)		
d	築上2C - 10905	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道 北東4 m 南西2.5 m 三方路		(都) (70,200)		
e	築上2C - 10405	築上郡築上町		更地	()	不整形	南東4.5 m町道 北東3 m 角地		準都計 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,000	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	9,950	100 [100.0]	9,950	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,950	
b	() 12,500	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,438	100 [128.8]	9,657	環境 0.0	9,660	
c	() 13,598	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,516	100 [137.2]	9,851	画地 0.0	9,850	
d	() 10,029	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	9,708	100 [99.5]	9,757	行政 0.0	9,760	
e	() 8,240	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,030	100 [85.7]	9,370	その他 0.0 [100.0] 100	9,370	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +12.0	環境 +25.0	街路 -8.0	交通・接近 +12.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +27.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +27.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -7.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -7.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、郡部の自己所有の多い農家住宅地域であり、民間の賃貸住宅がほとんど見られず賃貸市場が未成熟のため適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	7,870,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字高塚 2 0 0 番 3			地積 (m ²)	543	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)		
	1 : 1	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			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 22 m、規模			500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5.5 m 町道	交通 施設	椎田駅北西方 1.4 km	法令 (都) (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか、町営住宅も見られる住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏になく、利便性がやや劣り、また地縁の嗜好性もやや強く、さらにコロナ禍等の影響からも地価はやや下落傾向。							
(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	標準価格	14,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の既成住宅地域である。地域的に地縁の嗜好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が徒歩圏になく、生活利便性はやや劣る。敷地の規模はやや大きい、土地単価が低位にあることから新築戸建でも 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度で建築が可能である。町内では農地を開発した小規模な宅地分譲もまれに見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少なく、地価は下落傾向。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は郊外部の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も一部は見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、標準価格のみの試算となった。近隣地域は既存の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した標準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む標準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 交 通 化 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他	地 街路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格形成要因		(一般的) 要因	郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでおり、またコロナ禍の影響もみられる。			
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %				(地域) 要因	鉄道駅が徒歩圏にない等、やや利便性の劣る既存の住宅地域であるが、既述のような要因から需要自体が少なく、地価は下落傾向。			
					(個別的) 要因	価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	築上2C - 10201	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南西5 m町道 南東2.7 m 角地		(都) (70,200)				
b	築上2C - 10206	築上郡築上町		更地	()	袋地等	東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)				
c	築上2C - 10904	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南東2 m町道		(都) 1住居 (60,160)				
d	築上2C - 20950	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m町道		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 11,828	$\frac{100}{[80.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,682	$\frac{100}{[101.9]}$	14,408	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	14,400			
b	() 13,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,516	$\frac{100}{[91.7]}$	14,739	0.0 0.0 0.0	14,700			
c	() 12,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,438	$\frac{100}{[86.3]}$	14,413	0.0	14,400			
d	() 15,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,162	$\frac{100}{[98.9]}$	15,331	0.0	15,300			
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	売急ぎ	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +9.0	環境 -12.0	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 -0.08	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	5,790,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字上ノ河内 1 9 8 9 番 1				地積 (m ²)	526	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域	
	1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が建ち並び既存住宅地域	北東 4.5 m 町道	水道	椎田 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	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) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	国道背後に形成された住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。交通利便性がやや劣り、また郊外部の住宅地域で、地縁的選好性もやや強く、さらにコロナ禍等の影響からも地価はやや下落傾向。						
(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	11,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は築上町及びその周辺市町村の郊外部の住宅地域である。地域的に地縁的選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が遠く、生活利便性はやや劣る。敷地規模は大きいものの、土地単価が低位にあることから、新築戸建でも 2,000 万円 ~ 2,500 万円程度で建築が可能である。豊前市との境付近に存するが、やや集落的傾向の強い地域であり、宅地需要自体が少なく、地価は下落傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は幹線道路背後に形成された郊外部の住宅地域であり、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであることから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は築上町郊外部の既存住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,200 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでおり、またコロナ禍の影響もみられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				豊前市との境付近に位置する郊外部のやや集落的要素のみられる既存住宅地域で、従来から需要が弱含んでおり、地価は下落している。			
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %		価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	築上2C - 10905	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	北西4m町道 北東4m 南西2.5m 三方路		(都) (70,200)	
b	築上02C - 11501	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ台形	北6.5m町道		準都計 (60,200)	
c	築上2C - 10405	築上郡築上町		更地	()	不整形	南東4.5m町道 北東3m 角地		準都計 (60,200)	
d	築上2C - 20951	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東4m町道 西3m 角地		準都計 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,029	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	9,708	100 [89.3]	10,871	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900
b	() 6,640	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [80.0]	100 [95.0]	8,684	100 [78.5]	11,062	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,100
c	() 8,240	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,030	100 [71.3]	11,262	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,300
d	() 8,563	100 [100.0]	[97.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	9,229	100 [86.9]	10,620	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -18.0 その他 0.0		
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -23.0 その他 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -28.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.19	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 +7.0 その他 0.0	環境 -18.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,000 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	2,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字築城 1 1 0 番 6				地積 (m ²)	169	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (60,200)	
	1.2 : 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	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 12 m、規模			170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	旧築城町の中心に近い既存の住宅地域	街路	4 m私道	交通施設	築城駅南西方500 m	法令規制	準都計 (60,200)
	地域要因の将来予測	築城地区中心部に近い旧来からの住宅地であり、格別の変化は認められず、今後も同様の使用が続くものと予測し、人口も減少傾向にあり、住宅地需要は引き続き少なく、地価はやや下落傾向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	標準価格	16,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、築上町を中心に周辺市町の J R 駅周辺地域等を圏域とする住宅地と判定される。主な需要者は当該地域に地縁性を有する居住者であり、他地域からの流入は少ない状況である。当該地域は、旧築城町の中心部の既存の一般住宅地域であるが、取引件数は依然少なく人口減少傾向、過疎化等の影響等を受け弱含みで推移している状況にある。かかる状況を受け、中心となる価格帯は見出し難いが、m ² 単価 2 万円を超える取引は引き続き少ない状況ではある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅の多い既存の住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、自用目的の取引が中心であり、収益性は取引の指標とはならないと判断される。したがって、収益還元法の適用は断念し、実証的かつ市場の実体を反映した客観的な標準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	築上(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	14,700 円 / m ²	[98.6]	100	100	[100.0]	16,800		+2.0 -10.0 -6.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,200 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、住宅投資も弱い。町人口は減少傾向継続。		
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正			地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)
公示価格		円 / m ²	[]	100	100	[]			
変動率		年間 -2.3 %	半年間 %	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められないが、地価は下落傾向にある。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	築上2C - 20250	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東4 m町道		準都計 (60,200)				
b	築上2C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m県道 北東2 m 角地		準都計 (60,200)				
c	築上2C - 10903	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南6.5 m町道 南東2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	築上2C - 10202	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東5 m道路		(都) (60,200)				
e	築上2C - 10206	築上郡築上町		更地	()	袋地等	東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,422	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[72.9]}$	15,833	$\frac{100}{[96.0]}$	16,493	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	16,500			
b	() 12,358	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[82.9]}$	18,485	$\frac{100}{[108.0]}$	17,116	0.0 0.0 0.0	17,100			
c	() 22,018	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,457	$\frac{100}{[124.8]}$	17,193	0.0	17,200			
d	() 16,634	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	19,319	$\frac{100}{[116.1]}$	16,640	0.0	16,600			
e	() 13,598	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,516	$\frac{100}{[79.9]}$	16,916	[100.0] 100	16,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.18	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 -3.0	画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 -13.6	行政 0.0	その他 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,800 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 当該地域は、古くからの自己所有の戸建住宅が多い地域であり、民間の賃貸住宅がほとんど見られず賃貸市場が未発達であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	9,370,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字下別府 1 3 1 4 番 3 外				地積 (m ²)	629	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)	(その他)	
	2 : 1	住宅 W 1	中規模農家住宅等が多い県道沿いの住宅地域	北 7.7 m 県道	水道、下水	築城 800 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 250 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 18 m、			規模 630 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	築城地区中心部に比較的近い既存の住宅地域	街路	7.7 m 県道	交通施設	築城駅西方 800 m	法令 準都計 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	築城地区の中心に比較的近い旧来からの住宅地であり、格別の変化は認められず、今後も同様の使用が続くものと予測し、人口も減少傾向にあり、住宅地の需要は少なく、当分、地価はやや下落傾向が続くものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、築上町を中心に周辺市町の J R 駅周辺地域等を圏域とする住宅地と判定される。主な需要者は当該地域に地縁性を有する居住者であり、他地域からの流入は少ない状況である。当該地域は、旧築城町の中心部に比較的近い既存の一般住宅地域であるが、継続して取引件数は少なく人口の減少傾向等の影響等を受け弱含みで推移している。かかる状況を受け、中心となる価格帯は見出し難いが、m ² 単価 2 万円を超える取引は引き続き少ない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅の多い既存の住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、自用目的の取引が中心であり、収益性は取引の指標とはならないと判断される。したがって、収益還元法の適用は断念し、実証的かつ市場の実体を反映した客観的な比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	築上(県) - 3	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	[100.0] 100	14,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -7.0 +6.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,200 円 / m ²		価格変動形成要因の	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		(一般的要因)	当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、住宅投資も弱い。町人口は減少傾向継続。		
	変動率	年間		-2.0 %	半年間	%	(地域要因)	比較的 center に近い住宅地であるが、農家住宅が多く、相続等による建替えが散見される程度で、継続して変化は認められない状況。	
						(個別的要因)	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められないが、地価は下落傾向にある。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	築上2C - 20250	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東4 m町道		準都計 (60,200)	
b	築上2C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m県道 北東2 m 角地		準都計 (60,200)	
c	築上2C - 10202	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東5 m道路		(都) (60,200)	
d	築上2C - 10206	築上郡築上町		更地	()	袋地等	東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 9,422	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [80.0]	100 [72.9]	15,833	100 [104.8]	15,108	街路 0.0 交通・接近 0.0	15,100
b	() 12,358	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [80.0]	100 [82.9]	18,485	100 [127.0]	14,555	環境 0.0	14,600
c	() 16,634	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [85.5]	19,319	100 [129.9]	14,872	画地 0.0	14,900
d	() 13,598	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,516	100 [91.1]	14,836	行政 0.0 その他 0.0	14,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0		
			画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +27.0		
			画地 -13.6	行政 0.0	その他 -4.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,900 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				既成市街地のため原価法適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、古くからの自己所有の戸建住宅が多い地域であり、民間の賃貸住宅がほとんど見られず賃貸市場が未発達であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	3,610,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字袈裟丸 5 9 9 番			地積 (m ²)	695	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)					
	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	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 27 m、奥行 約 26 m、規模 700 m ² 程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	城井川沿いの県道に農家住宅が多い住宅地域	街路	7 m 県道	交通施設	築城駅南西方 5.5 km 法令 準都計 (60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	中心部より距離のある既存の農家住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測する。取引事例も引き続き少なく住宅地需要が低迷している点等により地価水準は、やや下落傾向が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	5,200 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、築上町を中心に周辺市町の農村部を含む住宅地域等を圏域とすると判定される。主な需要者は当該地域に地縁性を有する居住者が中心であり、他地域からの流入は少ない状況にある。当該地域は、町南部の城井川沿岸の既存の農家住宅地域であるが、継続して取引件数は少なく、人口減少に顕著に表れているように引き続き弱含みで推移している状況にある。中心価格帯は、取引件数が少なく把握しがたい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は背後に農地の多い既存の住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無であり、自用目的の取引が中心である。よって、収益性は取引の指標とはならないと判断される。したがって、収益還元法の適用は断念し、実証的かつ市場の実体を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地がないため標準地等との秤量は行わなかった。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 其他 其他 其他			
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他			
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,250 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %	価格形成要因の状況			
	一般的要因		当地区の経済は、感染症の影響により、厳しい状況が継続している。個人消費は減少し、住宅投資も弱い。町人口は減少傾向継続。		地域要因		中心部より距離がある価格水準の低い住宅地であり、近年での周辺の前面県道の整備の影響も特段なく、変動要因は認められない状況。		個別的要因		土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	築上2C - 10401	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西6 m県道		準都計 (60,200)				
b	築上02C - 11501	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ台形	北6.5 m町道		準都計 (60,200)				
c	築上2C - 20251	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北5 m町道		都計外				
d	みやこ2C - 10803	京都郡みやこ町		更地	()	ほぼ台形	北東3.5 m私道		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(2,455) 5,962	<u>100</u> [100.0]	[99.5] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	5,932	<u>100</u> [111.1]	5,339	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,340			
b	() 6,640	<u>100</u> [100.0]	[99.5] 100	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	8,259	<u>100</u> [128.4]	6,432	画地 0.0 行政 0.0	6,430			
c	() 2,850	<u>100</u> [100.0]	[99.3] 100	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [67.5]	4,659	<u>100</u> [90.3]	5,159	その他 0.0	5,160			
d	() 3,725	<u>100</u> [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [95.0]	3,890	<u>100</u> [76.0]	5,118	その他 0.0	5,120			
e	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		[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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0	画地 -32.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,200 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、中心部から距離のある郡部の自己所有の農家住宅が多い地域であり、民間の賃貸住宅が見られず賃貸市場が未成熟のため適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
築上(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	8,610,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価 [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡築上町大字椎田972番16外				地積(㎡)	350	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	不整形 1:4	店舗兼住宅 S2	低層店舗のほか住宅等も見られる国道沿いの商業地域	南西10m 国道	水道	椎田150m	(都)近商(80,200)準防 (その他) (90,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 35m、			規模	350㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	やや衰退傾向にある旧来からの商業地域	街路	10m国道	交通施設	椎田駅北東方150m 法令(都)近商(80,200)準防 規制			
地域要因の将来予測	商業繁華性のやや乏しい幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因等の大きな変化はない。郊外部の旧来からの既存商業地に対する需要は低迷傾向にあり、さらにコロナ禍等の影響からも地価はやや下落傾向と予測した。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 -2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 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	同一需給圏は築上町及びその周辺の商業地域である。当該地域は国道沿いに店舗等が建ち並び商業地域で、椎田駅から徒歩150m程度の好立地ではあるものの、郊外部であり、繁華性がやや劣る。店舗等の主な需要者は地縁的選好性が強く、他地域からの参入は少ない。このようなことから、収益目的の賃貸需要は非常に少なく、自用の店舗がほとんどである。規模はバラツキがあり、一定ではない。商業地の需要も弱含んでおり、地価は下落傾向。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既述のように商業地であるが、収益目的の店舗等の賃貸需要が総じて弱いことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。地縁的な需要を主体とした郊外部の商業地であることから、事例が少ないものの、基準地と同様にJR椎田駅周辺に存する適格性の高い事例を採用した比準価格は現実の市場性を反映し、説得力に富む。従って本件では信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,900 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでおり、またコロナ禍の影響もみられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						地縁的で繁華性の劣る郊外部の商業地域への需要はここ最近回復傾向になく、コロナ禍の影響なども相まって、地価は下落傾向。			
変動率			年間	-1.2 %	半年間	%	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	築上02C - 21552	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東6.7 m 県道		(都)近商 (90,200)		
b	築上2C - 10204	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西7 m 県道 南西10.5 m 二方路		(都)近商 (90,200)		
c	築上02C - 21551	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.7 m 県道 北西4 m 角地		(都)商業 (100,300)		
d	築上2C - 10901	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北東4 m 町道		(都)商業 (90,240)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,341	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	23,451	100 [93.2]	25,162	街路 0.0 交通・接近 0.0	24,700	
b	() 30,500	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,256	100 [118.8]	25,468	環境 0.0	25,000	
c	() 31,500	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	30,216	100 [121.2]	24,931	画地 -2.0	24,400	
d	() 27,267	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,103	100 [109.2]	24,820	行政 0.0 その他 0.0	24,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[98.0] 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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,600 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ