

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

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

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 1日 | (6) [令和 3年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 3年 6月 22日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.2 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|---------|--------------------|----------------|--|------------|-------------------|-----------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | うきは市吉井町字坂瀬川952番2 | | | | 地積 (㎡) | 178 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 準都計 (70,200) | | | |
| | 台形 2:1 | 住宅 W2 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域 | 東4m 市道 | 下水 | 筑後吉井730m | (その他) (70,160) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 80m、西 20m、南 80m、北 10m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 10m、 | | 規模 | 200㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 旧吉井町の中心部に存する古くからの住宅地である。 | 街路 | 4m市道 | 交通施設 | 筑後吉井駅北東方730m 法令 準都計 (70,200) 規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。人口減等地域経済は衰退傾向にあるが、地価については、調整も十分に進展し底打ちしつつある。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 23,300 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、概ねうきは市を中心とした圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者及び地縁選好性を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。旧吉井町の住宅地域は、生活利便性も高いことから需要は安定しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地200～300㎡で500～600万円程度である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場の実勢を反映する規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は賃貸市場が未発達のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 地 | 街路 交通 |
| 価と格しをた | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | 標準 街路 地 | 街路 交通 | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | 標準 街路 地 | 街路 交通 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | うきは(県) - 2 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 0.0 | 地 街路 -1.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 19,700 円/㎡ | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 23,000 | 標準 交通 0.0 | 域 交通 -4.0 | |
| | | | 100 | [100.0] | [85.5] | 100 | | 標準 環境 0.0 | 要 環境 -10.0 | |
| | | | | | | | | 標準 画地 0.0 | 因 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | 標準 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| | | | | | | | | 標準 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 23,300 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 | 円/㎡ | 変動率 年間 0.0% 半年間 % | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>(一般的要因) うきは市の地域経済は人口減・高齢化から停滞気味であるが、安定した不動産需要に支えられている。</p> <p>(地域要因) 旧吉井町の中心部にあって利便性に比較的優る。取引価格は概ね横這いで安定的に推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------|---------|---------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | うきは3C - 1412 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西11 m県道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| b | うきは3C - 1410 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 東4.2 m市道 西12 m 北5 m 三方路 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| c | うきは3C - 1007 | うきは市 | | 更地 | () | 長方形 | 南5.3 m市道 東5.3 m 角地 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| d | うきは3C - 1011 | うきは市 | | 建付地 | () | 長方形 | 東5.5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 25,692 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 25,692 | $\frac{100}{[107.0]}$ | 24,011 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 24,000 | | | |
| b | () 27,212 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 26,419 | $\frac{100}{[116.2]}$ | 22,736 | 画地 0.0 行政 0.0 | 22,700 | | | |
| c | () 29,515 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 28,655 | $\frac{100}{[123.6]}$ | 23,184 | その他 0.0 | 23,200 | | | |
| d | () 18,912 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 18,541 | $\frac{100}{[80.8]}$ | 22,947 | その他 0.0 | 22,900 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +15.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +20.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -20.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 23,300 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| | 収益還元法が適用できない場合その理由 自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 桜坂鑑定株式会社 |
| うきは(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 渡辺 悟 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,820,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 19,700 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円 / m ² 1.2 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 6 月 22 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 | うきは市吉井町福永字高木 6 6 番 1 4 | | | | 地積 (m ²) | 194 | 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 (70,200) |
| | 正方形 1 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南東 3.8 m 市道 | 下水 | 筑後吉井 1.7 km | | (その他) (70,160) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 13 m、 | | | 規模 | 200 m ² 程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 道路幅員がやや狭い古い開発団地である。 | 街路 | 3.8 m 市道 | 交通施設 | 筑後吉井駅北東方 1.7 km | 法令規制 準都計 (70,200) |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。人口減等地域経済は衰退傾向にあるが、地価については、調整も十分に進展し底打ちしつつある。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 19,700 円 / 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、概ねうきは市を中心とした圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者及び地縁選好性を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。旧吉井町の住宅地域は、生活利便性も高いことから安定した需要に支えられ、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地 2 0 0 ~ 3 0 0 m ² で 4 5 0 ~ 6 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、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場の実勢を反映する規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は賃貸市場が未発達のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|--|--------------------|------------|---------------------|---------------|--|---|-----|--------------------|----------------|
| (8) 公規価示準格と格しをた | 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 / m ²) | 内 訳 | 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 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 要 因 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 訳 | 街路 交通 環境 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 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 要 因 行政 その他 |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,700 円 / m ² | | | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | うきは市の地域経済は人口減・高齢化から停滞気味であるが、安定した不動産需要に支えられている。 | | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | | 〔 地 域 要 因 〕 | 既存住宅地ではあるが、大型商業施設や市役所等への接近性に優り、地価は概ね横這いで安定的に推移している。 | | | |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | | | | 〔 個 別 的 要 因 〕 | | 個別的要因に変動はない。 | | | |

3 試算価格算定内訳

うきは(県)

- 2

宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|-------------------------------|--------------|---------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | うきは3K - 1411 | うきは市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南5 m市道 東5 m 西5 m 三方路 | | 準都計 (70,200) | | |
| b | うきは3C - 1011 | うきは市 | | 建付地 | () | 長方形 | 東5.5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| c | うきは3C - 1404 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南3.5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| d | うきは3C - 1012 | うきは市 | | 更地 | () | 長方形 | 北5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 18,092 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 18,092 | 100 [90.1] | 20,080 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 20,100 | |
| b | () 18,912 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 18,541 | 100 [95.4] | 19,435 | 環境 0.0 | 19,400 | |
| c | () 16,211 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 16,211 | 100 [87.6] | 18,506 | 画地 0.0 | 18,500 | |
| d | () 15,025 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 15,025 | 100 [75.0] | 20,033 | 行政 0.0 | 20,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | その他 0.0 [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -30.0 | 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： 19,700 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自己利用目的の取引が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|--|-----------|-----------------|-----------------------------------|---|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | うきは市吉井町鷹取字下冠 1 3 4 5 番 1 | | | | 地積 (m ²) | 722 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 準都計 (70,200) | |
| | 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) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m | | 標準的使用 | 農家住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 22 m、奥行 約 33 m、規模 700 m ² 程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4 m 市道 | 交通施設 | 筑後吉井駅 南西方 3.2 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域 | |
| (3) 最有効使用の判定 | 農家住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 8,100 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、うきは市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁の嗜好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては、土地で概ね 500 万 ~ 700 万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性も相対的に低いことに起因して、地価は静態的な動向にて推移しているものと考えられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中心市街地からやや距離をおく農家集落を主体とする住宅地であり、需要者は地縁的嗜好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が未成熟につき、収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、最終的には一年間の地域要因の変動を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,100 円 / m ² | | | 価格変動形状要因の | 変動状況 | 要因 | 要因 | |
| | - 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 0.0 % 半年間 % | | | うきは市の人口は減少傾向で推移している。地方経済の状況は良好とは言い難く、不動産市場は都心部と比して静態的な動向で推移。 うきは市の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。 個別的要因に変動はない。 | | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|------------------------|--------------|-------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | うきは3C - 1013 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東6.3m市道 南5.3m 角地 | | 準都計 (80,200) | | |
| b | うきは3C - 1010 | うきは市 | | 更地 | () | 長方形 | 東6.3m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| c | うきは3C - 1409 | うきは市 | | 更地 | () | 不整形 | 北西10.5m県道 南1m 角地 | | 準都計 (70,200) | | |
| d | うきは3K - 1402 | うきは市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南3.5m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 6,458 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [94.9] | 6,805 | 100 [87.6] | 7,768 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 7,770 | |
| b | () 8,840 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 8,840 | 100 [106.1] | 8,332 | 環境 0.0 画地 0.0 | 8,330 | |
| c | () 10,587 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 10,587 | 100 [120.8] | 8,764 | 行政 0.0 その他 0.0 | 8,760 | |
| d | () 6,446 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 6,446 | 100 [85.7] | 7,522 | その他 0.0 | 7,520 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -15.0 | 画地 -5.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 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 -15.0 | 画地 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 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 8,100 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|--|--|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 近隣地域は農家住宅を主とする住宅地域であり、戸建住宅を賃貸とする市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)谷澤総合鑑定所. Row 1: うきは(県) - 4, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 3:1, 敷地の利用の現況, 住宅 W 2, 周辺の土地の利用の状況, 農家住宅が多い山間部の住宅地域, 接面道路の状況, 南西4 m 県道, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, うきは6.1 km, 法令上の規制等, 都計外 (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 東 350 m、西 250 m、南 300 m、北 50 m, 標準的使用, 農家住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形, 地域的特性, 特記 特になし, 街 4 m 県道, 交通 施設, うきは駅 南東方6.1 km, 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制, 地域要因の将来予測, 当該地域は農家住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現状の街並を維持するものと考えられる。需要は限定的であり、都心部と比して地価は静態的に推移するものと予測する。(3) 最有効使用の判定, 農家住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない。(5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 3,600 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、うきは市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁的選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては、土地で概ね100万～200万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性も相対的に低いことに起因して、地価は静態的な動向にて推移しているものと考えられる。(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中心市街地からやや距離をおく農家集落を主体とする住宅地であり、需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が未成熟につき、収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、最終的には一年間の地域要因の変動を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。(8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地 標準地, 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, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内 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。(9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他, 前年指定基準地の価格, 前年標準価格, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %。(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,600 円/㎡, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %, 変動率, 年間 0.0 %, 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 | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | うきは3C - 1005 | うきは市 | | 更地 | () | 不整形 | 東3.9 m市道 | | 都計外 | | |
| b | うきは3C - 1401 | うきは市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南4.8 m市道 北2 m 二方路 | | 準都計 (70,200) | | |
| c | うきは3C - 1002 | うきは市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西7.5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| d | うきは3K - 1408 | うきは市 | | 更地 | () | 台形 | 西7 m県道 南4 m 角地 | | 準都計 (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 3,008 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [95.0] | 3,166 | 100 [87.3] | 3,627 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 3,630 | |
| b | () 3,492 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 3,492 | 100 [102.0] | 3,424 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 3,420 | |
| c | () 4,538 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 4,538 | 100 [106.1] | 4,277 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 4,280 | |
| d | () 3,929 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 3,929 | 100 [105.1] | 3,738 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 3,740 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +2.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +2.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +2.0 | 画地 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 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 3,600 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|--|--|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 近隣地域は農家住宅を主とする住宅地域であり、戸建住宅を賃貸とする市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,640,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 17,500 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|----------------|--------------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 7 日 | (6) [令和 3 年 1 月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 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 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|--------------|--------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | うきは市浮羽町朝田字犬子堂 5 4 8 番 2 5 | | | | 地積 (m ²) | 265 | 法令上の規制等 |
| (2) 近隣地域 | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 準都計 (70,200) | |
| | 台形 1 : 1 | 住宅 W 1 | 一般住宅の中に空地等が見られる低層住宅地域 | 西 5 m 市道、北側道 | 下水 | うきは 650 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 18 m、 | | 規模 | 270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 5 m 市道 | 交通 施設 | うきは 駅 南東方 650 m | 法令 準都計 (70,200) 規制 | |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 当該地域は周囲に未利用地等も見られる住宅地域であるが、今後も現状の街並を維持するものと考えられる。需要は相対的に限定的である点は否めず、都心部と比して地価は静態的に推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +1.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 17,500 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、うきは市及び隣接市内に存する既存住宅地域が圏域一帯であると判断される。既存の住宅地において、想定される需要者としては、自己使用目的で地縁の嗜好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては、土地で概ね 4 0 0 万 ~ 5 0 0 万円程度であるものと推察されるが、需要者は相対的に限定的であり、市場流動性もやや劣っていることに起因して、地価は静態的な動向にて推移しているものと考えられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。需要者は地縁の嗜好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、収益性にに基づいた価格形成がなされていないため、収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した標準価格を採用するものとして、指定基準地からの検討を踏まえ、最終的には一年間の地域要因の変動を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | 100 | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | うきは(県) - 2 | 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 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 19,700 円 / m ² | [100.0] | 100 | 100 | [101.0] | 17,600 | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他 |
| | 変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | [100.0] | [112.8] | 100 | | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,500 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 うきは市の人口は減少傾向で推移している。地方経済の状況は良好とは言い難く、不動産市場は都心部と比して静態的な動向で推移。 (地域) 要因 うきは市の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。 (個別的) 要因 個別的な要因に変動はない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|--------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | うきは3C - 1415 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南4 m市道 北2 m 二方路 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| b | うきは3C - 1009 | うきは市 | | 更地 | () | 長方形 | 南4 m市道 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| c | うきは3C - 1004 | うきは市 | | 更地 | () | 台形 | 北東6.5 m市道 東7.4 m 角地 | | 準都計 (80,200) | | | | |
| d | うきは3K - 1411 | うきは市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南5 m市道 東5 m 西5 m 三方路 | | 準都計 (70,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 17,050 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[92.0]}$ | 18,533 | $\frac{100}{[107.4]}$ | 17,256 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 17,400 | | | |
| b | () 18,729 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 18,729 | $\frac{100}{[106.8]}$ | 17,537 | 画地 +1.0 行政 0.0 | 17,700 | | | |
| c | () 18,118 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 17,590 | $\frac{100}{[100.9]}$ | 17,433 | その他 0.0 | 17,600 | | | |
| d | () 18,092 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 18,092 | $\frac{100}{[97.9]}$ | 18,480 | その他 0.0 | 18,700 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [101.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +13.0 | 画地 -8.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +9.0 | 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 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +3.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -5.0 | 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 |
| 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： 17,500 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| | 収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は周囲に未利用地等も見られる住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基づいた価格形成がなされていないため、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | | | 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 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)谷澤総合鑑定所. Row 1: うきは(県) - 6, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

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 | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | うきは3C - 1015 | うきは市 | | 更地 | () | 長方形 | 南6.7 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| b | うきは3C - 1406 | うきは市 | | 建付地 | () | 長方形 | 西5.5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| c | うきは3C - 1402 | うきは市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北12 m県道 東2.1 m 角地 | | 準都計 (70,200) | | |
| d | うきは3K - 1401 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北東8.5 m国道 | | 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 | () 10,520 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 10,520 | 100 [94.4] | 11,144 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 11,100 | |
| b | () 12,651 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 12,651 | 100 [106.9] | 11,834 | 環境 0.0 画地 0.0 | 11,800 | |
| c | () 10,782 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 10,782 | 100 [104.8] | 10,288 | 行政 0.0 その他 0.0 | 10,300 | |
| d | () 14,547 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 14,547 | 100 [114.2] | 12,738 | その他 0.0 | 12,700 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +8.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +7.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +10.0 | 画地 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 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 11,400 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|--|---------------------|--|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | | | | | | () | () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 近隣地域は農家住宅や一般住宅が建ち並び住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基づいた価格形成がなされていないため、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 桜坂鑑定株式会社 |
| うきは(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 渡辺 悟 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 36,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 35,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 3年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 1日 | (6) [令和 3年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 3年 6月 22日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|---|----------|------------------|----------------|------------------|---------|-------|---------------|---|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | うきは市吉井町字札ノ辻1300番外 | | | | 地積 (㎡) | 1,026 | 法令上の規制等 | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 都計外 | | | | |
| | 不整形 1:2 | 店舗 RC 2 | 店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域 | 北11 m 国道 | 下水 | 筑後吉井600 m | (その他) 伝建地区 | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 低層店舗併用住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 | | | 1,000 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 法令 都計外 | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道210号線浮羽バイパス沿いといった路線商業地域の熟成度の高まり等から、古くからの中心商業地域の地価は下落傾向にあるが、観光客は増加傾向にあり、今後その下落幅は縮小していくものと思われる。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗併用住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 形状 | -3.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 37,200 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 21,300 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、概ねうきは市及び周辺市町の幹線道路沿いを主とする商業地域の圏域である。需要者は地縁性を持つ中小規模事業者及び個人を中心に、同一需給圏外からの参入者も見られる。古くからの中心商業地は、白壁の街並みからなる観光地で観光客数も増加傾向にあったが、昨今のコロナ禍により先行きは不透明である。取引される規模もまちまちであり、需要の中心となる価格帯の把握は困難。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、広域的に商業地の事例を採用して求めたもので、市場性を反映し実証的且つ規範性の高い価格が得られた。一方、自己所有目的での取引も多く、収益性からのアプローチである収益価格は、相対的に説得力に劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,800 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | 変動率 | 年間 | -0.8 % | 半年間 | % | 変動状況要因 | <p>(一般的要因) 国道210号線バイパス沿いの熟成度が高まっており、相対的に既存の中心商業地が衰退化している。</p> <p>(地域要因) 白壁の街並みからなる中心商業地域は貴重な観光資源だったため、昨今のコロナ禍は大打撃。地価下落は縮小傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> |

3 試算価格算定内訳

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|--------------------|--|---|--------------|--------------|----------|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | うきは3C - 1412 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西11 m県道 | | 準都計 (70,200) | | | | | |
| b | 朝倉3C - 902 | 朝倉市 | | 底地 | () | ほぼ整形 | 南西17.2 m市道 北西9 m 角地 | | (都)1住居 (70,200) | | | | | |
| c | 朝倉3C - 511 | 朝倉市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西15.7 m県道 | | (都)1住居 (60,200) | | | | | |
| d | 大刀洗3C - 910 | 三井郡大刀洗町 | | 更地 | () | 不整形 | 北西12 m国道 | | (都)準住居 (60,200) | | | | | |
| e | 小郡3C - 37 | 小郡市 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 南東11 m国道 | | 商業 (90,400) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 25,692 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 25,692 | $\frac{100}{[67.9]}$ | 37,838 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 32,541 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 31,593 | $\frac{100}{[86.5]}$ | 36,524 | | 36,700 35,400 | | | | |
| c | () 36,281 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 36,281 | $\frac{100}{[95.5]}$ | 37,991 | | 36,900 | | | | |
| d | () 28,763 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 30,459 | $\frac{100}{[78.8]}$ | 38,654 | | 37,500 | | | | |
| e | () 30,113 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.3]}{100}$ | $\frac{100}{[50.0]}$ | $\frac{100}{[88.4]}$ | 69,015 | $\frac{100}{[167.8]}$ | 41,129 | [97.0] 100 | 39,900 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -3.0 0.0 | 環境 環境 | -30.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 +3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +5.0 0.0 | 環境 環境 | -20.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +4.0 0.0 | 環境 環境 | -10.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 画地 | 0.0 -5.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +5.0 0.0 | 環境 環境 | -25.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.33 | 街路 画地 | 0.0 -11.6 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 +10.0 | 交通・接近 その他 | +13.0 0.0 | 環境 環境 | +35.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 37,200 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 12,444,632 | 2,319,660 | 10,124,972 | 9,137,100 | 987,872 | (0.9500) 938,478 | (4.7 0.4) 4.3 % |
| | 収益価格 | 21,825,070 円 (21,300 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|----|---------|---------|--|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 300.00 | 75.0 | 225.00 | 1,840 | 414,000 | 5.0 | 2,070,000 |
| 2 ~ 2 | 住宅 | 300.00 | 95.0 | 285.00 | 1,100 | 313,500 | 1.0 | 313,500 |
| 3 ~ 3 | 住宅 | 300.00 | 95.0 | 285.00 | 1,100 | 313,500 | 1.0 | 313,500 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 900.00 | 88.3 | 795.00 | | 1,041,000 | | 2,697,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,041,000 円 x 12ヶ月 = 12,492,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 5,000 円/台 x 12台 x 12ヶ月 + = 720,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金等で担保されている 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 12,492,000 円 x 6.0 % + 720,000 円 x 6.0 % = 792,720 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 12,419,280 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 2,697,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 25,352 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 12,444,632 円 (12,129 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小郡3C(賃) - 1001 | 2,179 (2,092) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[115.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,953 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,848 円/㎡ |
| b | 筑前3C(賃) - 1002 | 1,886 (1,847) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[88.0]}$ | $\frac{100}{[112.0]}$ | $\frac{100}{[106.0]}$ | 1,805 | 月額支払賃料 (1,840 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|-----------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 665,000 円 | 133,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 396,360 円 | 13,212,000 x | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 61,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 931,000 円 | 133,000,000 x | 50.0 % x 14.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 133,000 円 | 133,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 133,000 円 | 133,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,319,660 円 (| 2,261 円 / m ²) | (経費率 18.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.7 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9500 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 133,000,000 円 | 設計監理料率 144,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0687 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 % | |
| 建物等に帰属する純収益 x | 9,137,100 円 (8,906 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 12,444,632 円 | |
| 総費用 | | 2,319,660 円 | |
| 純収益 - | | 10,124,972 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 9,137,100 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 987,872 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 938,478 円 (915 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.3 % | |
| | 21,825,070 円 (| 21,300 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,970,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 3年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3年 7月 7日 | (6) 路線価 | [令和 3年1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3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 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | うきは市浮羽町朝田字走り下5 8 8番6外 | | | | 地積(㎡) | 301 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 準都計(70,200) | |
| | 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 | 範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 30 m、 | | | 規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 9 m 国道 | 交通 施設 | うきは駅 南東方350 m | 法令 準都計(70,200) 規制 | |
| (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 | 30,600 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 21,100 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、うきは市及び隣接市に所在する国道沿いの商業地域である。需要者は地縁的選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。市の人口が減少傾向にある中、空き店舗も散見され、市況は低迷しており、地価は軟調傾向にあるものと考えられる。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個性性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、把握することが困難である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は商的効用が認められる混在地域の事例も含め4事例から求めたが、十分な検討を踏まえて試算しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は商業地においては重視すべき価格であるが、うきは市内では収益物件の供給が限定的であり、収益面からの十分な検証が困難で、規範性はやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、最終的には一年間の地域要因の変動を考慮の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 補画 正行政 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 補画 正行政 其他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,700 円/㎡ | | 価格変動状況要因の | 変動率 | 年間 | -2.9 % | 半年間 | % |
| | - 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/㎡ | | | | | | | |
| <p>〔一般的要因〕 うきは市の人口は減少傾向で推移している。地方経済の状況は良好とは言い難く、不動産市場は都心部と比して静態的な動向で推移。</p> <p>〔地域要因〕 うきは市の小規模店舗地には空店舗も散見され、需要は弱含みで推移しており、地価は穏やかな下落基調で推移していると把握される。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|-------------------------------------|--------------------|--|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | うきは3C - 1412 | うきは市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西11 m県道 | | 準都計 (70,200) | | |
| b | うきは3C - 1014 | うきは市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東7.4 m県道 西6.7 m 南4.3 m 三方路 | | 準都計 (80,200) | | |
| c | 朝倉3C - 511 | 朝倉市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西15.7 m県道 | | (都)1住居 (60,200) | | |
| d | - | | | | () | | | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 25,692 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 25,692 | 100 [83.2] | 30,880 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 30,900 | |
| b | () 17,855 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [79.8] | 22,196 | 100 [73.4] | 30,240 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 30,200 | |
| c | () 36,281 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 36,281 | 100 [117.0] | 31,009 | 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 | 31,000 | |
| d | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | | | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -22.0 | 画地 -20.2 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +16.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 30,600 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|--|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 2,973,338 | 600,100 | 2,373,238 | 2,085,930 | 287,308 | (0.9742) 279,895 | (4.8 0.4) 4.4 % | |
| | 収益価格 | 6,361,250 円 (21,100 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|----------|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗 | 210.00 | S 1 F | | 210.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 準都計 | 70 % | 200 % | 200 % | 301 ㎡ | 10.0 m x 30.0 m | 前面道路：国道 9.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 一棟貸しの店舗 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 一棟貸しのため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|--|------------|-----------|-----------|--|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | |
| 1 ~ | 店舗 | 210.00 | 100.0 | 210.00 | 1,250 | 262,500 | 5.0 | 1,312,500 | |
| ~ | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | |
| 計 | | 210.00 | 100.0 | 210.00 | | 262,500 | | 1,312,500 | |
| 年額支払賃料 | | | | | 262,500 円 x 12ヶ月 = 3,150,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | 共益費等を別途授受する慣行はないため | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金等により充当 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | 3,150,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 189,000 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 2,961,000 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 1,312,500 円 x 94.0 % x 1.00 % = 12,338 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 2,973,338 円 (9,878 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | うきは3C(賃) - 1401 | 791 (743) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,130 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,255 円/㎡ |
| b | 朝倉3C(賃) - 1203 | 1,179 (1,128) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,310 | 月額支払賃料 (1,250 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 | |
| 修繕費 | 150,500 円 | 30,100,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 126,000 円 | 3,150,000 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 52,700 円 | 査定額 | |
| | 建物 210,700 円 | 30,100,000 x | 50.0 % x 14.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 30,100 円 | 30,100,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 30,100 円 | 30,100,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 600,100 円 (| 1,994 円 / m ²) | (経費率 20.2 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格) | 30 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格) | 30 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 30,100,000 円 | 設計監理料率 139,000 円 / m ² x 210.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 x 40 % + | 仕上部分 0.0669 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 2,085,930 円 (6,930 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 2,973,338 円 |
| 総費用 | | | 600,100 円 |
| 純収益 - | | | 2,373,238 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 2,085,930 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 287,308 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 279,895 円 (930 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 6,361,250 円 (| | 21,100 円 / m ²) |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 24,200,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 8,280 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 6 月 22 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------------|---|--------------|---|---|-------------------------------------|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | うきは市吉井町富永字嶋巡り 1 6 1 4 番 5 | | | | 地積 (m ²) | 2,928 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 準都計 (70,200) | |
| | 長方形 1:3 | 工場 | 農地の中に作られた小規模の工場地域 | 西8 m 市道 | 下水 | 筑後吉井2.4 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m | | 標準的使用 | 工場、倉庫用地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30 m、奥行 約 90 m、 | | 規模 | 2,700 m ² 程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 富永工業団地に隣接する旧来からの工業団地で、木工所関連や建設関連の工場が多い。 | 街路 | 8 m市道 | 交通施設 | 筑後吉井駅西方2.4 km 法令 準都計 (70,200) 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。ICへの接近性に優る事、周辺工場用地造成等、地価の上昇要因は顕在化しつつある。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 工場、倉庫用地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 8,280 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏はうきは市及び周辺市町の中小規模の工場、倉庫等からなる内陸型の工業地域である。需要の中心は、自己使用目的（工場、倉庫等）の一般事業法人等である。近年のEC（電子商取引）の隆盛から物流施設需要が堅調で、製造業の生産拠点で国内回帰の動きも見られることから、工場用地の地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、用途、規模等により大きく異なることから、把握が困難な状況である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、市場分析に基づき広域的に収集選択した多数の事例より求めたもので、市場の実態を反映し規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は賃貸市場が未発達のため求められなかった。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 公示価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円 / m ² | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,600 円 / m ² | | 価格変動形状要因 | 一般的な要因 | うきは市の工業団地の地価は長らく下落傾向にあったが、景気の回復基調、底堅い工場地需要を受け、地価は上昇傾向にある。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | 個別的要因 | ICまで約10分程度と交通利便性に優る。周辺の久留米・うきは工業団地の分譲も進行しており、工業地に対する期待感が高い。 | | |
| 変動率 年間 +8.9 % 半年間 % | | | | 個別的要因に変動はない。 | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|--------------------------|--------------|---------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 朝倉 3 C - 704 | 朝倉市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西11.5 m国道 | | 準都計 (60,200) | | |
| b | 筑後 3 K - 125 | 筑後市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北3 m道路 | | (都)工業 (60,200) | | |
| c | 朝倉 3 C - 312 | 朝倉市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西15 m国道 | | 準都計 (60,200) | | |
| d | うきは 3 K - 1403 | うきは市 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 南東5 m市道 | | 準都計 (70,200) | | |
| e | 筑前 3 C - 318 | 朝倉郡筑前町 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北東7.1 m町道 北西5 m 角地 | | (都) (70,200) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 9,527 | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 9,413 | 100 [113.3] | 8,308 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 8,310 | |
| b | () 13,637 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 13,773 | 100 [148.2] | 9,294 | 環境 0.0 | 9,290 | |
| c | () 9,666 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 11,406 | 100 [136.6] | 8,350 | 画地 0.0 | 8,350 | |
| d | () 5,266 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 5,266 | 100 [67.8] | 7,767 | 行政 0.0 | 7,770 | |
| e | () 9,091 | 100 [100.0] | [100.5] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 8,870 | 100 [108.8] | 8,153 | その他 0.0 [100.0] 100 | 8,150 | |
| 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 -0.12 | 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 |
| b | 正常 | % / 月 +0.13 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 +22.0 | 環境 +35.0 | 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 +3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +30.0 | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -30.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +10.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 8,280 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 %/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 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自己使用目的での取引が支配的な市場であり、工場に対する賃貸市場は未発達のため、収益還元法の適用は断念した。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ