

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
篠栗(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	71,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,300 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 6 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 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	糟屋郡篠栗町大字尾仲字大柳 5 1 7 番 1			地積 (㎡)	1,104	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	1 住居 (60,200)		
	1 : 2	事務所兼共同住宅 R C 6	一般住宅、アパート、マンション等が混在する既存住宅地域	北6.5 m 町道	水道、下水	篠栗1.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 48 m、規模			1,100 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	昭和 5 0 年ごろ土地改良法で整備されたため、街区が整然としている。	街路	6 . 5 m 町道	交通施設	篠栗駅 西方1.3 km 法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	土地改良法で整備された農地地域だったが、4 0 年前から宅地開発が急速に進んだ。現在でも空地は点在する。尾仲地区は町内で賃貸アパートの供給が特に多い。地価動向はコロナ禍でやや不透明である。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(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	64,300 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	41,700 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は篠栗町の中心市街地を主とする。需要者は福岡市又は糟屋郡の企業に勤務するサラリーマン。尾仲地区の人口は R 2 . 3 で約 4 6 0 0 人と町内最多。しかし、過去 5 年間で 0 . 6 % ( 町平均 + 3 . 2 % ) と下落している。容積率が 2 0 0 % と高く、賃貸アパートに住む若いファミリー層が多い。賃貸アパートから分譲住宅への住み替え需要も強い。需要中心価格帯は、土地は規模次第、新築住宅は 3 0 0 0 万円強。								
(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、近隣地域と地勢が類似する事例を重視し、説得力がある。収益価格は、中層ファミリーマンションを想定したが、建築費、契約条件、空室率、利回りの見直しは投資家ごとに様々な判断がある。また、町内では中古住宅のリノベ再販や小規模宅地開発が活発だが、コロナ禍により今後の売行きが懸念される。以上より、実証的な比準価格を採用し、収益価格を参考に、さらに指定基準地との秤量的検討を踏まえて、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	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 画地 正 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	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	篠栗(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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	54,000 円 / ㎡	[104.4]	100	100	[100.0]	64,000	0.0 地 街路 -1.0 域 交通 +3.0 要 環境 -10.0 因 行政 -5.0 其他 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 61,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率	年間 +4.6 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
									( 一般的 要 因 ) 平成 3 0 年度の篠栗駅の乗車人員は 4 9 0 2 人で、長者原駅 ( 3 9 7 5 人 )、柚須駅 ( 4 0 7 6 人 )、原町駅 ( 1 5 1 4 人 ) より多い。
									( 地 域 要 因 ) 基準地の校区である勢門小学校の児童数は令和元年 5 月時点で 8 4 5 人。ここ 5 年間で 1 . 7 %。
									( 個別的 要 因 ) 特になし。

(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	篠栗2CDH - 601	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ整形	西4.3 m町道 東4 m 二方路		1住居 (60,172)				
b	篠栗2C - 106	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ長方形	東10.4 m町道 南4.6 m 角地		1住居 (70,200)				
c	篠栗2C - 108	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ台形	北西2.6 m町道		1中専 (60,160)				
d	篠栗2C - 405	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ正方形	南西5.3 m道路		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	( ) 63,272	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	62,082	$\frac{100}{[ 97.0]}$	64,002	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	64,000			
b	( ) 63,793	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	60,693	$\frac{100}{[ 96.9]}$	62,635	画地 0.0 行政 0.0	62,600			
c	( ) 63,754	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,308	$\frac{100}{[ 92.1]}$	68,738	その他 0.0	68,700			
d	( ) 58,980	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,162	$\frac{100}{[ 95.1]}$	64,313	その他 0.0	64,300			
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	正常	% / 月 -0.30	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 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	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 -3.0	画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.37	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 -2.0	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： 64,300 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)
	30,598,484	7,775,482	22,823,002	20,846,400	1,976,602	( 0.9549 ) 1,887,457	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	46,035,537 円 ( 41,700 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 (㎡)		
共同住宅	385.00	R C 6 F		1,940.00		
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
1住居	60%	200%	200%	1,104㎡	23.0 m x 48.0 m	前面道路：町道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は吹き抜け駐車場とエントランス、2～6階は共同住宅(60平米x30戸)			有効率の理由	94.3%	想定建物の有効率としては標準的である。

(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)
2 ~ 6	共同住宅	385.00	95.0	365.75	1,320	482,790	1.0	482,790
~		15.00					2.0	965,580
~								
~								
計		1,940.00	94.3	1,828.75		2,413,950		2,413,950 4,827,900
年額支払賃料				2,413,950円 x 12ヶ月 = 28,967,400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)				5,500円/台 x 30台 x 12ヶ月 + = 1,980,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				28,967,400円 x 5.0% + 1,980,000円 x 5.0% = 1,547,370円				
以上計 + a+ - -				29,400,030円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,413,950円 x 95.0% x 1.00% = 22,933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(4年) 運用利回り(1.00%) 4,827,900円 x 95.0% x 0.2563 = 1,175,521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 + + +				30,598,484円 ( 27,716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	篠栗(賃)2 C - 601	1,154 ( 1,154 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,215	対象基準階の 月額実質賃料 1,377円/㎡
b	篠栗(賃)2 C - 602	1,255 ( 1,255 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,321	月額支払賃料 ( 1,320円/㎡)
c	篠栗(賃)2 C - 604	1,427 ( 1,399 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,385	基準階 3 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	1,376,000 円	344,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,187,582 円	30,947,400 x	10.3 %
公租公課	土地 115,900 円	査定額	
	建物 2,408,000 円	344,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	344,000 円	344,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	344,000 円	344,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,775,482 円 (	7,043 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 25.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	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	0.9549
(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	344,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,940.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	20,846,400 円 ( 18,883 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		30,598,484 円	
総費用		7,775,482 円	
純収益 -		22,823,002 円	
建物等に帰属する純収益		20,846,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,976,602 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,887,457 円 ( 1,710 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	46,035,537 円 (	41,700 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	福銀不動産調査株式会社
篠栗(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	56,400 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡篠栗町中央5丁目4655番10 「中央5-10-8」				地積(㎡)	351	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	1低専(40,60)  (その他)		
(2)近隣地域	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北東5.9m町道	水道、下水	篠栗830m			
	範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 19m、			規模	340㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	昭40年後半に分譲された大倉団地	街路	基準方位北5.9m町道	交通施設	JR篠栗駅 南方830m	法令規制	1低専(40,60)
地域要因の将来予測	やや傾斜のある住宅団地である。団地の区画数は約100で、うち20区画程度は建替え又は大規模改修しており、団地内の新陳代謝も進みつつある。建物解体後の空地は少ない。地価動向はコロナ禍でやや不透明である。								
(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	方位	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は篠栗町の中心市街地を主とする。需要者は福岡市又は糟屋郡の企業に勤務するサラリーマン。近隣地域の所在する行政区域(下町地区)の人口はR2.3で約1500人。過去5年間で6.5%(町平均+3.2%)と下落している。篠栗駅の周辺エリアは街路が未整備の既成住宅地域が多いが、近隣地域は住宅団地を形成しており、住環境良好である。需要中心価格帯は、新築住宅で3000万円強。								
(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、取引時点が新しい事例を重視しており、精度が高い。賃貸アパートは皆無で収益還元法は非適用とした。当団地でも広めの区画を2分割して建売分譲するケースが徐々に増えている。篠栗町とその近郊の不動産業者のほか中央資本の大手パワービルダーまで多くの不動産業者が住宅開発に参入しているが、コロナ禍により今後の売行きが懸念される。以上より、実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他	地域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	-	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(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		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	平成30年度の篠栗駅の乗車人員は4902人で、長者原駅(3975人)、柚須駅(4076人)、原町駅(1514人)より多い。		
	前年標準価格		54,000 円/㎡				〔地域要因〕	基準地の校区である篠栗小学校の児童数は令和元年5月時点で450人。ここ5年間で4.6%。	
- 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		〔個別的要因〕	特になし。			
標準地番号	-	公示価格	円/㎡						
変動率	年間	+4.4%	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	篠栗2C-108	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	ほぼ台形	北西2.6m町道		1中専(60,160)		
b	篠栗2C-609	糟屋郡篠栗町				建付地	( )	長方形	北5m私道		1住居(60,200)		
c	篠栗2C-107	糟屋郡篠栗町				更地	( )	不整形	南西7m町道 南7m 角地		(都)1低専(40,60)		
d	篠栗2C-407	糟屋郡篠栗町				更地	( )	ほぼ長方形	南西3.3m町道		1住居(60,160)		
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	( ) 63,754	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,308	100 [98.9]	64,012	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	64,700		
b	( ) 60,127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	61,987	100 [110.3]	56,199	環境 画地	0.0 +1.0	56,800 56,400		
c	( ) 46,886	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [80.8]	58,027	100 [103.9]	55,849	行政	0.0	56,400		
d	( ) 53,817	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	56,131	100 [97.9]	57,335	その他	0.0	57,900		
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.17	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	-4.0 +3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
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	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -19.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 +0.39	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	-4.0 +3.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,400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		戸建住宅が建ち並ぶ団地で、アパートはほぼ無い。また1低専に指定されており容積率が低い為、採算のとれる規模のアパートを建築することができない。よって、収益還元法は非適用とした。						

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)総研
篠栗(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	6,960,000 円	1㎡当たりの価格	40,700 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 2 日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	糟屋郡篠栗町大字津波黒字イテリウ 2 8 0 番 4				地積 (㎡)	171	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	1 中専 (60,200)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南東 3 m 町道	水道、下水	篠栗 1.4 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 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 12.5 m、奥行 約 14.5 m、		規模	180 ㎡程度、形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記事項	幅員が狭く蛇行した道路が多い。	街路	3 m 町道	交通施設	J R 篠栗駅 北西方 1.4 km 法令 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移すると予測される。住宅地としての土地利用度は比較的高いものの、街路条件がやや劣ることから、地価は弱含みで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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,700 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	同一需給圏の範囲は、篠栗町及び周辺に位置する粕屋町、志免町、須恵町等の住宅地域を含む圏域となる。主な需要者は地縁の嗜好性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。圏内の不動産市場では新興住宅地の売れ行きが好調であるものの、農家住宅が混在する様な旧来からの住宅地域については需要が弱い。土地は 50 ~ 60 坪程度で 700 ~ 900 万円程度、新築の戸建物件の総額 2,500 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、規範性のある取引価格から求めた実証的かつ市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。一方、近隣地域は自用の戸建住宅地が中心であり、居住の利便性、快適性を重視した取引の意思決定がなされており、収益性に基づく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。従って、鑑定評価額は、市場の動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、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 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 環境 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	篠栗(県) - 2		100	100	[100.0]	42,100	0.0 地 街路 +5.0 0.0 域 交通 +3.0 0.0 要 環境 +25.0 +1.0 因 行政 -2.0 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡	[104.4] 100	[101.0]	[132.5]	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 40,700 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	建築着工件数は減少傾向で推移してきたものの、取引価格は上昇傾向で推移してきた。今後は新型コロナの影響に留意する必要がある。			
	- 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/㎡			(地域要因)	街路条件が劣る既存の住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。宅地需要はやや弱く、地価は横ばい又は下落傾向で推移している。			
	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。			

(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	篠栗2C - 107	糟屋郡篠栗町		更地	( )	不整形	南西7 m町道 南7 m 角地		(都) 1低専 (40,60)				
b	篠栗2C - 1107	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ台形	南4.2 m町道 東3.7 m 角地		1低専 (40,60) 高さ制限10m				
c	篠栗2C - 601	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.5 m町道 北東4.5 m 角地		1低専 (50,60)				
d	篠栗2KD H - 1107	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	長方形	南西4.5 m町道 南東4.5 m 角地		1低専 (50,60) 高さ制限10m				
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	( ) 46,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	58,027	$\frac{100}{[133.7]}$	43,401	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	43,400			
b	( ) 32,388	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	41,597	$\frac{100}{[104.0]}$	39,997	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	40,000			
c	( ) 53,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,839	$\frac{100}{[122.9]}$	42,993	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	43,000			
d	( ) 47,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	46,401	$\frac{100}{[122.9]}$	37,755	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	37,800			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0				
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 +3.0	環境 +25.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 0.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	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 +23.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	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 +23.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,700 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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 駅からも遠い自己使用が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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) 総研
篠栗(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	22,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	糟屋郡篠栗町大字金出字屋敷 3 4 8 4 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	879	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	「調区」(60,100)  (その他) 土砂災害警戒区域		
	1 : 1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が見られる山裾の住宅地域	西 3.5 m 町道	水道、下水	篠栗 1.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 130 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 29 m、奥行 約 29 m、			規模	830 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が土砂災害警戒区域に該当する。	街路	3 . 5 m 町道	交通施設	篠栗駅 東方 1.6 km	法令「調区」(60,100) 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	周辺は農地、林地として利用されている市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく当面は現状維持で推移すると予想される。住宅需要は弱含みであり地価は微減傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は篠栗町及び周辺に位置する須恵町等の農家住宅を含む既存住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地縁の嗜好性を有する一次取得者で、交通利便性、生活利便性の良否に関わらず外部からの需要はほとんど認められない。農家住宅地域等では土地の取引自体が少なく、また取引される土地の規模にばらつきがあることから価格帯の中心を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は代替性を有する事例を採用し、修正・補正等も適切に行われている。また、主な需要者は自己利用を目的とし、取引の意思決定においては市場性を重視すると判断されるため比準価格の規範性は高い。一方、近隣地域は農家住宅が見受けられる住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、市場の動向を踏まえ、比準価格をもって、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訊	標 街路 地	街路 街路
	標準地番号	-						準 交通 域	交通 交通
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境 要	環 環境	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 画地 正	因 行政	
							そ 他	そ 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 / m <sup>2</sup> )	内 訊	標 街路 地	街路 街路
	-							準 交通 域	交通 交通
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境 要	環 環境	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 画地 正	因 行政	
							そ 他	そ 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 25,700 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	市街地部の地価は上昇傾向で推移してきたが、市街化調整区域や山手の住宅地では依然として地価が下落している地域が多くみられる。			
	- 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 <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	市街化調整区域内に位置し、周辺は農地等に囲まれた古い住宅地域であることから需要者の嗜好性は低い。地価は弱含みで推移している。		
	変動率	年間	-2.7 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(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	篠栗2C - 102	糟屋郡篠栗町		更地	( )	不整形	北12 m県道 東4.2 m 角地		1 低専 (40,60)		
b	篠栗2C - 1107	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	ほぼ台形	南4.2 m町道 東3.7 m 角地		1 低専 (40,60) 高さ制限10m		
c	篠栗2C - 1105	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m町道 西5.8 m 角地		1 低専 (50,60) 高さ制限10m		
d	篠栗2K D H - 1107	糟屋郡篠栗町		建付地	( )	長方形	南西4.5 m町道 南東4.5 m 角地		1 低専 (50,60) 高さ制限10m		
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	( ) 27,211	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 82.6 ]	33,009	100 [140.4]	23,511	街路 交通・ 0.0	23,500	
b	( ) 32,388	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ 85.0 ]	100 [ 92.7 ]	41,597	100 [168.7]	24,657	接近 環境 0.0	24,700	
c	( ) 39,338	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [ 91.8 ]	43,366	100 [168.0]	25,813	画地 行政 0.0	25,800	
d	( ) 47,798	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	46,401	100 [171.4]	27,072	その他 0.0	27,100	
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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -17.4	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 +20.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	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 +23.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	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 +28.0	画地 +6.1	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： 25,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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		近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅が集積する地域であり、賃貸アパート等は原則建築不可で賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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)総研
篠栗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 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 2日	(6) [令和 2年1月]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡篠栗町大字尾仲字曲り4 2 5番1外				地積 (㎡)	631	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	近商 (80,200) 準防	
	1.5 : 1	診療所 S 2	店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北12 m 県道、三方路	水道、下水	篠栗800 m	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 0 m、北 40 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 31 m、奥行 約 20 m、		規模	620 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後には戸建住宅及び共同住宅を中心とした住宅地域が形成されている。	街路	1 2 m 県道	交通施設	J R 篠栗駅 南西方800 m 法令 近商 (80,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で、大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移すると予測される。物販及び飲食店舗の需要は堅調で地価は上昇傾向で推移してきたが、今後は新型コロナの影響で弱含みになると予想する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	61,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、篠栗町及び周辺に位置する粕屋町、須恵町、宇美町、志免町等に存する商業地域である。主な需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者のほか、一般的なロードサイド事業を展開する法人である。当該地域は自動車交通量が多いことから一定の需要が期待できる。地元企業や個人事業者等、取引属性が多様であり取引規模も異なるため、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における規範性を有する商業地の取引事例を採用し試算していることから、市場の実態を反映しており規範性が高い。一方、収益価格は、新規賃料といえども土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことからやや低く試算された。従って、鑑定評価額はより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、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	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 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) 5 - 1	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 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	81,000 円/㎡	[104.3]	100	100	[103.0]	80,800	0.0 地 街路 -2.0 交通 -2.0 環境 +10.0 要因 行政 0.0 その他 0.0
			100	[102.0]	[105.6]	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 75,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +5.3 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 新型コロナウイルスの影響で景気は悪化しており、近年は比較的好調を維持してきた篠栗町の不動産市況の先行きは不透明である。 (地域要因) 交通量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、店舗のほか共同住宅の敷地としての需要も期待されるが、直近の地価は弱含みである。 (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

(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	篠栗2CDH - 602	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ整形	南11.8 m県道		準工 (60,200)		
b	篠栗2C - 610	糟屋郡篠栗町		更地	( )	長方形	北6 m町道		商業 (90,360)		
c	志免2C - 909	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	南西6.7 m町道 南東5.8 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	志免2C - 303	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	南12 m町道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m		
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	( ) 91,258	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,889	$\frac{100}{[100.0]}$	89,889	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	( ) 114,877	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,039	$\frac{100}{[137.7]}$	82,091		92,600	
c	( ) 90,909	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 96.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,084	$\frac{100}{[115.9]}$	73,412		84,600	
d	( ) 71,588	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,232	$\frac{100}{[ 97.0]}$	74,466		75,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			76,700	
									[103.0] 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 -0.50	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +8.0	環境 +36.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 -0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +1.0	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	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	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 : 83,500 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	17,623,313	3,540,400	14,082,913	12,357,800	1,725,113	( 0.9507 ) 1,640,065	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	39,049,167 円 ( 61,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 6 F		1,220.00		
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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	631 ㎡	32.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2～6 階：住居各階 3 戸 ( 2 L D K 6 3 ㎡ / 戸 ) 全 1 5 戸			有効率 の理由	90.2 %	当該用途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)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	200.00	75.0	150.00	1,700	255,000	5.0	1,275,000
2 ~ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,250	237,500	2.0	475,000
							1.0	237,500
~		20.00						
~								
~								
計		1,220.00	90.2	1,100.00		1,442,500		3,650,000 1,187,500
年額支払賃料					1,442,500 円 x 12ヶ月 = 17,310,000 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					共益費を別途収受する慣行が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 15 台 x 12ヶ月 + = 900,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					17,310,000 円 x 5.0 % + 900,000 円 x 5.0 % = 910,500 円			
以上計 + a+ - -					17,299,500 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,650,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 34,675 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( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,187,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 289,138 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 + + +					17,623,313 円 ( 27,929 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	篠栗(賃)2 C - 101	1,177 ( 1,175 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,308	対象基準階の 月額実質賃料 1,279 円/㎡
b	篠栗(賃)2 C - 102	1,142 ( 1,094 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,208	月額支払賃料 ( 1,250 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 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	910,000 円	182,000,000 x	0.5 %
維持管理費	910,500 円	18,210,000 x	5.0 %
公租公課	土地 81,900 円	査定額	
	建物 1,274,000 円	182,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	182,000 円	182,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	182,000 円	182,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,540,400 円 (	5,611 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	182,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,220.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,357,800 円 ( 19,584 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,623,313 円
総費用			3,540,400 円
純収益 -			14,082,913 円
建物等に帰属する純収益			12,357,800 円
土地に帰属する純収益 -			1,725,113 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,640,065 円 ( 2,599 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	39,049,167 円 (		61,900 円 / m <sup>2</sup> )

# 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	福銀不動産調査株式会社
篠栗(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	65,200,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡篠栗町大字乙犬字平石982番4				地積(㎡)	831	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	準工(60,200)  (その他)	
	1:1.2	事務所兼工場 S1	自動車販売店、店舗、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの地域	南12m 県道	水道、下水	門松630m		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 120m、南 50m、北 0m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 27m、奥行 約 32m、			規模	850㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	通称「篠栗街道」	街路	12m県道(福岡篠栗線)	交通施設	門松駅 東方630m 法令 準工(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外型店舗が連たんするが、大規模戸建住宅も点在し、将来的にはこれらも店舗地化が見込まれる。コロナ禍で地価動向は不透明感が強まっている。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,100 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、篠栗町、粕屋町の幹線道路沿いの商業地域。片側1車線、両側歩道付きの県道沿いに、ドラッグストア、ホテル、コンビニ、自動車販売店等が立地する。当地域は交通量が非常に多く、古くから店舗立地が進んだ。H24年のホテルA Z以降は大型店の進出はない。篠栗町の大型店舗適地は県道福岡篠栗線にほぼ限定されるため、いったん売りが出ると高値で成約しやすい。需要水準は、画地規模がバラバラで土地取引の中心価格帯を見出しにくい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は県道福岡篠栗線沿いの事例を重視しており、説得力が高い。一方、収益価格は、低層店舗を想定したが、建築費、契約条件、空室率、利回りの見直しは投資家ごとに様々な判断がある。また、中層店舗付きマンションやコイン洗車場、飲食チェーン店舗の建て貸しなど想定用途が幅広く、路線商業地域の収益価格は一意的には言えない。以上より、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	宇美(県) 5 - 1	[104.3] 100	100 [102.0]	100 [105.6]	[100.0] 100	78,400	0.0 0.0 0.0 +2.0 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		74,500 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	平成30年度の篠栗駅の乗車人員は4902人で、長者原駅(3975人)、柚須駅(4076人)、原町駅(1514人)より多い。		
	- 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	+5.4 %	半年間	%			

(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	篠栗2CDH - 602	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ整形	南11.8 m県道		準工 (60,200)		
b	篠栗2C - 610	糟屋郡篠栗町		更地	( )	長方形	北6 m町道		商業 (90,360)		
c	須恵2C - 7	糟屋郡須恵町		底地	( )	ほぼ台形	南東11 m県道 南西3.5 m 北西4.9 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)		
d	志免2C - 911	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	北西8.7 m町道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m		
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	( ) 91,258	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,889	$\frac{100}{[100.0]}$	89,889	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	89,900	
b	( ) 114,877	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,039	$\frac{100}{[138.3]}$	81,735	0.0 0.0 0.0	81,700	
c	( ) 66,546 66,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	67,837	$\frac{100}{[83.7]}$	81,048	0.0 0.0	81,000	
d	( ) 88,062	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,062	$\frac{100}{[110.0]}$	80,056	0.0 0.0	80,100	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.50	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.40	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 +20.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0				
c	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 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -2.1	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 0.0	環境 +10.0	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	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	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： 81,000 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)
	7,790,760	1,452,900	6,337,860	4,081,770	2,256,090	( 0.9742 ) 2,197,883	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	49,951,886 円 ( 60,100 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	400.00	L S 1 F		400.00		
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
準工	60 %	200 %	200 %	831 ㎡	26.5 m x 32.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	路線型商業地域で、独立店舗を想定した。			有効率の理由	100.0 %	想定建物の有効率としては標準的である。

(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	400.00	100.0	400.00	1,700	680,000	6.0	4,080,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		680,000		4,080,000
年額支払賃料					680,000 円 x 12ヶ月 = 8,160,000 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)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					8,160,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 408,000 円			
以上計 + a+ - -					7,752,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,080,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 38,760 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 + + +					7,790,760 円 ( 9,375 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	篠栗(賃)2 C - 605	1,768 ( 1,761 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,964	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	粕屋(賃)2 C - 601	1,336 ( 1,333 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,563	月額支払賃料 ( 1,700 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	294,500 円	58,900,000 x	0.5 %
維持管理費	244,800 円	8,160,000 x	3.0 %
公租公課	土地 383,500 円	査定額	
	建物 412,300 円	58,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	58,900 円	58,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,900 円	58,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,452,900 円 (	1,748 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.6 % )
(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	58,900,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> x ( 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	4,081,770 円 ( 4,912 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,790,760 円
総費用			1,452,900 円
純収益 -			6,337,860 円
建物等に帰属する純収益			4,081,770 円
土地に帰属する純収益 -			2,256,090 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,197,883 円 ( 2,645 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	49,951,886 円 (		60,100 円 / m <sup>2</sup> )