

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
遠賀(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 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 22 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 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	遠賀郡遠賀町広渡 1 丁目 1 7 5 0 番 8				地積 (㎡)	330	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60)		
	1.5 : 1	空地	大規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北7 m 町道	水道、下水	遠賀川700 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 30 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北7 m 町道	交通 遠賀川駅 北方700 m	法令 (都) 1 低専 (40,60)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした住宅団地に存する。そのため一般住宅を中心とする利用に変動を与える要因等はみられず、現状にて推移していくものと思われる。							
(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	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	35,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、主たる同一需給圏は、遠賀町内において環境条件等が類似する住宅地域の存する範囲である。需要者は北九州市及び遠賀郡内において勤務するサラリーマン等が中心となる。地価は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきたが、コロナウィルスの影響による経済環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で 7 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される一般住宅を主とする。本件評価においては、賃貸市場が未成熟なことから収益価格の試算は断念したが、標準価格は市場性を反映する説得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、標準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。								
(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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	遠賀(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	25,200 円 / ㎡	[99.2]	100	100	[100.0]	34,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	代表標準地 標準地	標準地	100	[100.0]	[71.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,800 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	公示価格	円 / ㎡	変動 状況 要因
	代表標準地 標準地	標準地			標準地	標準地	公示価格	円 / ㎡	(一般的 要因) 低金利等を反映した住宅需要の回復から地価上昇がみられた地域もあったが、今後コロナ禍の影響に留意する必要がある。
	変動率	年間 +0.6 %	半年間	%	(地域 要因) 区画整然とした住宅団地であり、地域要因に特段の変動は見られない。今後も現状にて推移していくものと思われる。				
					(個別的 要因) 特段の変動要因は見られない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	遠賀2C - 952	遠賀郡遠賀町		更地	()	長方形	北6 m町道 西4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
b	遠賀2C - 957	遠賀郡遠賀町		建付地	()	正方形	南6 m町道 西7 m 角地		(都) 1低専 (50,60)				
c	遠賀2C - 953	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	東6 m町道 西4 m 南6 m 三方路		(都) 1低専 (50,60)				
d	遠賀2C - 55	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	北6 m町道		(都) 1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 41,518	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	39,541	$\frac{100}{[112.4]}$	35,179	街路 交通・ 0.0	35,200			
b	() 38,867	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	36,472	$\frac{100}{[104.8]}$	34,802	接近 環境 0.0	34,800			
c	() 27,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	31,932	$\frac{100}{[90.2]}$	35,401	画地 行政 0.0	35,400			
d	() 36,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	41,095	$\frac{100}{[112.4]}$	36,561	その他 0.0	36,600			
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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -4.0	画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,000 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			% / 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		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟な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 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
遠賀(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	6,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡遠賀町田園 3 丁目 1 2 2 4 番 1 7 3 「田園 3 - 2 0 - 7」				地積 (m ²)	224	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	区画整然とした大規模分譲住宅団地内の一般住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川 3.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北 6 m 町道	交通施設	遠賀川駅 北西方 3.3 km	法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は郊外に開発された大規模分譲団地に存する。一般住宅を中心とする利用にあり、地域要因に影響をあたえるような特段の変動はみられず、今後も現状にて推移していくものと思われる。						
(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	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、主たる同一需給圏は、遠賀町内において環境条件等が類似する住宅地域の存する範囲である。需要者は北九州市及び遠賀郡内において勤務するサラリーマン等が中心となる。地価は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきたが、コロナウィルスの影響による経済環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で 5 0 0 万円 ~ 7 0 0 万円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される一般住宅を主とする。自用の住宅を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟なことから収益価格の試算は断念した。求められた比準価格は市場性を反映する説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	遠賀(県) - 3 前年指定基準地の価格 25,200 円 / m ²	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	[104.0] 100	28,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-6.0 0.0 -2.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,500 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	低金利等を反映した住宅需要の回復から地価上昇がみられた地域もあったが、今後コロナ禍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 / m ²					区画整然とした住宅団地にあり、戸建住宅を中心とする地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移するものと思われる。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	特段の変動要因は見られない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	遠賀2C - 956	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ整形	北4.5 m町道		(都)2低専 (50,80)			
b	遠賀2C - 959	遠賀郡遠賀町				建付地	()	長方形	南西6 m道路		(都)2低専 (50,80)			
c	遠賀2K - 905	遠賀郡遠賀町				更地	()	正方形	南8 m町道		(都)1低専 (40,60)			
d	遠賀2C - 958	遠賀郡遠賀町				建付地	()	長方形	南7 m町道 西6 m 角地		(都)1低専 (50,60)			
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	() 29,173	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,173	100 [105.6]	27,626	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	28,700			
b	() 16,981	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,981	100 [67.6]	25,120	環境 画地	0.0 +4.0	26,100			
c	() 28,643	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [105.0]	27,606	100 [102.0]	27,065	行政	0.0	28,100			
d	() 27,358	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	25,647	100 [92.8]	27,637	その他	0.0	28,700			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[104.0] 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	+4.0	環境	+8.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
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	+4.0	環境	-35.0
			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 +0.10	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	0.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	-9.0
			画地	+7.1	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： 28,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟な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	株式会社旭鑑定補償
遠賀(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	7,580,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 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 8 日	(6) [令和 2年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 28 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	遠賀郡遠賀町浅木 2 丁目 6 1 7 番 2 3 「浅木 2 - 7 - 3」			地積 (㎡)	303	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 4.5 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川 2.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 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 19 m、奥行 約 16 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 町道	交通 遠賀川駅 南西方 2.8 km	法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。宅地需要は限定的で、地価水準は弱含みで推移するものと予測するが、今後の地価動向に注視する必要がある。						
(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	25,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は遠賀町内に存する住宅地域であり、主な需要者は町内及び北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁の嗜好性を有する個人等である。比較的割安感のある地価水準から一定の需要は認められるが、需要は限定的である。中心となる価格帯は、300㎡程度の土地であれば700～800万円前後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については規範性のある事例を収集し得たことから市場性を反映した説得力の高い試算価格が求められた。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況や周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 化 環 要 補 境 因 正 画 行 地 政 政 其 他 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 化 環 要 補 境 因 正 画 行 地 政 政 其 他 其 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 25,200 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 / ㎡		価格形成要因		変動状況			
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	(一般的要因) 遠賀町の住宅地の地価は回復基調にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、下落に転じている地点もみられる。 (地域要因) コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、概ね横ばいで推移していた地価は下落傾向に転じている。 (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	遠賀2C - 957	遠賀郡遠賀町		建付地	()	正方形	南6 m町道 西7 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
b	遠賀2K - 8	遠賀郡遠賀町		建付地	()	長方形	南6 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
c	遠賀2K - 907	遠賀郡遠賀町		建付地	()	長方形	南4 m町道 東4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
d	遠賀2C - 953	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	東6 m町道 西4 m 南6 m 三方路		(都) 1低専 (50,60)		
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	() 38,867	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	36,472	$\frac{100}{[139.4]}$	26,164	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	26,200	
b	() 31,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	30,563	$\frac{100}{[122.9]}$	24,868	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	24,900	
c	() 33,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,304	$\frac{100}{[132.4]}$	25,154	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	25,200	
d	() 27,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	31,932	$\frac{100}{[134.2]}$	23,794	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	23,800	
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 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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +34.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	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 +17.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +26.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +29.0	画地 -12.4	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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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		戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
遠賀 (県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	3,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡遠賀町芙蓉 1 丁目 8 4 2 番 7 0 「芙蓉 1 - 5 - 3」				地積 (m ²)	210	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東 6 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川 3.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 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 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6 m 町道	交通施設	遠賀川駅 南西方 3.7 km	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。宅地需要は限定的で、地価水準は弱含みで推移するものと予測するが、今後の地価動向に注視する必要がある。						
(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	17,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は遠賀町内に存する住宅地域であり、主な需要者は町内及び北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的選好性を有する個人等である。遠賀町の中心部からやや離れた郊外に位置するため、利便性等でやや劣り、住宅地需要は低い。中心となる価格帯は、2 0 0 m ² 程度の土地であれば 3 0 0 ~ 4 0 0 万円前後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した事例に場所的同一性等に基づく規範性に応じたウエイト付けを行って求めた比準価格については市場性を反映した説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	遠賀 (県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[99.2]	100	100	[100.0]	17,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	25,200 円 / m ²	100	[100.0]	[142.0]	100		-2.0 +2.0 +45.0 -2.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,000 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	(一般的)	遠賀町の住宅地の地価は回復基調にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、下落に転じている地点もみられる。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地域)	コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、概ね横ばいで推移していた地価は下落傾向に転じている。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(個別的)	個別的的要因に変動はない。		
	変動率	年間	-0.6 %	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	遠賀2C - 959	遠賀郡遠賀町				建付地	()	長方形	南西6m道路		(都)2低専 (50,80)		
b	遠賀2K - 908	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ長方形	北16m県道 南3m 二方路		(都)1住居 (60,200)		
c	遠賀2K - 909	遠賀郡遠賀町				建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道		(都)準工 (60,200)		
d	遠賀2C - 958	遠賀郡遠賀町				建付地	()	長方形	南7m町道 西6m 角地		(都)1低専 (50,60)		
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	() 16,981	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,981	100 [100.9]	16,830	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	16,800		
b	() 21,824	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,824	100 [126.4]	17,266	環境 画地	0.0 0.0	17,300		
c	() 22,984	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	24,589	100 [125.7]	19,562	行政	0.0	19,600		
d	() 27,358	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	25,647	100 [131.2]	19,548	その他	0.0	19,500		
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 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 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0
b	正常	%/月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	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 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 +18.0
c	正常	%/月 +0.10	街路 画地	0.0 -5.5	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 +22.0
d	正常	%/月 +0.10	街路 画地	0.0 +7.1	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 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 +30.0
e		%/月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,900円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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		戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
遠賀(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 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 22日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見631番2外				地積 (㎡)	2,210	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) 2住居 (60,200)				
	1.2:1	店舗兼作業所 S1	低層店舗が多い県道沿いの路線商業地域	東25m 県道、背面道	水道、下水	遠賀川930m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 150m、北 180m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 40m、		規模	2,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5m 県道	交通 遠賀川駅 北西方930m	法令 (都) 2住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	遠賀町役場前の県道沿いに形成される商業地域である。低層の店舗、事業所等を中心とする利用に影響を与える特段の変動はみられず、現状にて推移していくものと思われる。									
(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	二方路 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	40,800 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	同一需給圏を遠賀郡内において商業地の存する範囲と判定した。主な需要者は店舗等を求める法人や個人となるが、店舗等の事業用不動産の需要は低調であり、既存商業地を中心に空洞化が進行している。商業地の取引は件数が少なく、規模もばらつきがみられることから中心的な価格の把握は困難である。また、コロナウィルスの影響による経済環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価手法より比準価格及び収益価格が求められた。収益価格の算定にあたっては、その試算にあたり想定要素を多く含み、また事業用不動産の市場動向の低迷から土地に見合う収益性の確保が困難であるため、やや規範性に欠けると判断した。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
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 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			地 街路 域 交通 要 環境 因 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 50,800 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 -0.6 %	半年間 %	価格形成要因の	
	変動率		年間		-0.6 %		半年間		%		
	一般的要因		低金利等を反映した住宅需要の回復から地価上昇がみられた地域もあったが、今後コロナ禍の影響に留意する必要がある。		地域要因		遠賀町役場の面する県道沿いの商業地域である。低層の店舗事業所等が建ち並ぶ地域であるが、地域要因に特段の変動はない。		個別的要因		
	特段の変動要因は見られない。										

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	遠賀2C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	()	長方形	東8 m町道		(都)近商 (90,200)					
b	岡垣2C - 1357	遠賀郡岡垣町		更地	()	長方形	南16.5 m町道		(都)1住居 (60,200)					
c	岡垣2C - 555	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	南東12 m県道 北東3 m 角地		(都)近商 (90,200)					
d	水巻2K - 710	遠賀郡水巻町		更地	()	ほぼ整形	南東13 m町道		(都)準工 (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	() 32,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,277	$\frac{100}{[63.8]}$	50,591	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 41,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,754	$\frac{100}{[83.7]}$	49,885	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
c	() 39,866	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,705	$\frac{100}{[78.3]}$	49,432	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
d	() 70,072	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,668	$\frac{100}{[93.0]}$	50,181	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
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 +2.0 0.0 0.0				
							[102.0] 100							
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	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	-32.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	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	-4.0	交通・接近	-2.0	環境	-11.0
			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	-4.0	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	+2.0	その他	0.0		
d	買込み	% / 月 -0.01	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,000 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			% / 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)
	15,214,896	2,894,080	12,320,816	8,246,700	4,074,116	(0.9742) 3,969,004	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	90,204,636 円 (40,800 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	830.00	S 1 F		830.00		
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) 2住居	60 %	200 %	200 %	2,210 ㎡	52.0 m x 42.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平屋店舗を想定			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 ~ 1	店舗	830.00	100.0	830.00	1,600	1,328,000	6.0	7,968,000
~								
~								
~								
計		830.00	100.0	830.00		1,328,000		7,968,000
年額支払賃料				1,328,000 円 x 12ヶ月 = 15,936,000 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				一棟貸しのため共益費は計上しない。				
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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				15,936,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 796,800 円				
以上計 + a+ - -				15,139,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,968,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 75,696 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 + + +				15,214,896 円 (6,885 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	遠賀2K(賃) - 1	1,609 (1,513)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,598	対象基準階の 月額実質賃料 1,608 円/㎡
b	遠賀2K(賃) - 2	1,966 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,787	月額支払賃料 (1,600 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	595,000 円	119,000,000 x	0.5 %
維持管理費	478,080 円	15,936,000 x	3.0 %
公租公課	土地 750,000 円	査定額	
	建物 833,000 円	119,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	119,000 円	119,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	119,000 円	119,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,894,080 円 (1,310 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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	119,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 830.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	8,246,700 円 (3,732 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,214,896 円	
総費用		2,894,080 円	
純収益 -		12,320,816 円	
建物等に帰属する純収益		8,246,700 円	
土地に帰属する純収益 -		4,074,116 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,969,004 円 (1,796 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	90,204,636 円 (40,800 円 / m ²)	