

鑑定評価書（令和 2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, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 大刀洗(県) - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,600 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. Includes dates like 令和 2年 7月 1日 and 令和 2年 6月 26日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取2337番16. (2) 近隣地域: 東 100m, 西 50m, 南 100m, 北 50m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。 (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 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, 内訳, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 大刀洗(県) - 4, 前年指定基準地の価格, 19,800 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 28,500 円/㎡, 代表標準地 標準地, 公示価格, 変動率 年間 +0.4%, 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	大刀洗2C - 902	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	南東5 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
b	大刀洗2C - 904	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ長方形	北東8.7 m町道 南東6.3 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	大刀洗2C - 504	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ長方形	南6 m道路		(都) (60,200)		
d	大刀洗2C - 905	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ長方形	南3.4 m町道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 26,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,517	$\frac{100}{[98.0]}$	27,058	街路 交通・ 0.0	27,100	
b	() 28,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,768	$\frac{100}{[98.5]}$	28,191	接近 0.0		
c	() 24,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,191	$\frac{100}{[82.6]}$	29,287	環境 0.0		
d	() 21,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,946	$\frac{100}{[73.3]}$	29,940	画地 行政 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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 +0.03	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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 -7.0	画地 +3.0	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 -7.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 +6.0	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 -9.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 +6.0	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： 28,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、第2種低層住居専用地域内の自己所有を前提とした中規模一般住宅が多い住宅地域であるため、収益性よりも居住の快適性を選好して価格形成される地域であることから、収益還元法は非適用と判断した。					

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	小野不動産鑑定
大刀洗(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	5,960,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	三井郡大刀洗町大字菅野字八サコ343番4				地積(㎡)	256	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) 2低専(50,80) (その他)	
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4.5m町道	水道、ガス、下水	大堰450m		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 100m、南 100m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 250㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m町道	交通施設	大堰駅 北東方450m	法令(都) 2低専(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	最寄り駅、役場に徒歩圏内の住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。コロナ禍の影響はあるものの、土地需要はようやく回復しつつあり、地価は概ね横ばい傾向にあると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、大刀洗町及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は、大刀洗町及び周辺市町内に居住する第一次取得者、当該地域に地縁を有する個人等である。大刀洗町の北部等利便性が良好な地域に比べると需要は劣るものの、最寄り駅や役場に近く、街区が整然としていることから相応の需要はあり、地価は横ばい傾向にある。市場での中心価格帯は、土地で600万円前後、新築戸建住宅で2,000万円前半程度である。							
(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、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存し、自己利用が殆どで賃料把握も困難なことから、賃貸想定は考えにくく収益価格は試算できなかった。以上から、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、周辺基準地等とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 標準 交通 0.0 域 交通 -1.0 補正 環境 0.0 要 環境 -13.0 画地 -2.0 因 行政 0.0 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
	大刀洗(県) - 4 前年指定基準地の価格 19,800 円/㎡	[99.0] 100	100 [98.0]	100 [86.1]	[100.0] 100	23,200		
(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/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕		人口は概ね微増傾向にある。高齢化率は周辺市町に比べ比較的低い。利便性の良好な地域では、宅地需要は概ね回復傾向にある。		
	- 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/㎡			〔地域要因〕		役場に近い区画整然とした住宅地域であるが特段の変動要因はない。周辺での取引については、高値の取引も見られるようになった。		
	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	大刀洗 2 C - 907	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	北西6 m町道		(都) 2 低専 (50,80)		
b	大刀洗 2 C - 904	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ長方形	北東8.7 m町道 南東6.3 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
c	大刀洗 2 C - 902	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	南東5 m町道		(都) 2 低専 (50,80)		
d	筑前 2 C - 704	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北東5.7 m町道 南西3 m 二方路		(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	() 34,665	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,769	100 [136.3]	25,509	街路 0.0 交通・接近 0.0	25,500	
b	() 28,516	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	27,768	100 [122.3]	22,705	環境 0.0 画地 0.0	22,700	
c	() 26,438	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,517	100 [113.0]	23,466	行政 0.0	23,500	
d	() 16,613	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	16,450	100 [77.5]	21,226	その他 0.0	21,200	
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 +0.03	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +13.0	画地 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 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 +2.0	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： 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		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、周辺では賃貸事例も見当たらず事例の収集も困難である。よって、賃貸想定することは考えにくく、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

鑑定評価書 (令和 2 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, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 大刀洗(県) - 3, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,280,000 円. 1㎡当たりの価格, 16,900 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. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 26 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(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	大刀洗 2 C - 905	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ長方形	南3.4 m町道		(都) (60,200)				
b	大刀洗 2 C - 903	三井郡大刀洗町		建付地	()	台形	南西8 m町道 北東3 m 二方路		(都) (60,200)				
c	大刀洗 2 C - 908	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1 住居 (60,200)				
d	大刀洗 2 C - 505	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m町道 東3.8 m 二方路		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 21,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,946	$\frac{100}{[120.9]}$	18,152	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,200			
b	() 18,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,346	$\frac{100}{[110.3]}$	16,633	画地 0.0 行政 0.0	16,600			
c	() 17,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,403	$\frac{100}{[108.0]}$	16,114	その他 0.0	16,100			
d	() 18,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,606	$\frac{100}{[106.0]}$	16,609	その他 0.0	16,600			
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 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	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 +0.03	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 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	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
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 +3.0	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： 16,900 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、一部店舗は見られるものの自己所有を前提とした一般住宅中心の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。					

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	小野不動産鑑定
大刀洗(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字本郷字外町4 7 7 4 番 8				地積 (㎡)	245	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) 2低専 (50,80)	
	不整形 1:2.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北4 m 町道	水道、下水	本郷650 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 120 m、南 50 m、北 80 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 20 m、			規模	240 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m町道	交通 本郷駅 西方650 m	法令 (都) 2低専 (50,80)	規制	
(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	形状 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 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、大刀洗町及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は、大刀洗町及び周辺市町内に居住する第一次取得者、当該地域に地縁を有する個人等である。本郷地区では、戸建住宅地の分譲がなされ売れ行きは良好である。当該分譲地域と既成住宅地域との格差は大きく、既成住宅地域については需要も弱く地価は下落傾向にある。市場での中心価格帯は、土地で、概ね4 0 0万円から5 0 0万円台、新築戸建住宅で2, 0 0 0万円前半程度である。							
(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、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、本郷地区の既成住宅地域内に存し、自己利用が殆どであり資料把握も困難なことから賃貸想定は考えにくく、収益価格は試算できなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を重視し、周辺基準地等とのバランスをも勘案して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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] 100	[]	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 19,800 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	人口は概ね微増傾向にある。高齢化率は周辺市町に比べ比較的低い。利便性の良好な地域では、宅地需要は概ね回復傾向にある。		
	- 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/㎡							
変動率		年間 -1.0 %	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	大刀洗 2 C - 902	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	南東5 m町道		(都) 2 低専 (50,80)		
b	大刀洗 2 C - 903	三井郡大刀洗町		建付地	()	台形	南西8 m町道 北東3 m 二方路		(都) (60,200)		
c	大刀洗 2 C - 908	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	筑前 2 C - 718	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	南西8.5 m町道 北3.8 m 北東2.8 m 三方路		(都) 1 住居 (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	() 26,438	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,517	100 [134.3]	19,745	街路 0.0 交通・接近 0.0	19,400	
b	() 18,492	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	18,346	100 [88.8]	20,660	環境 0.0	20,200	
c	() 17,368	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,403	100 [84.6]	20,571	画地 -2.0	20,200	
d	() 17,718	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	17,288	100 [90.8]	19,040	行政 0.0	18,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [98.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	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 +33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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 -12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -17.0	画地 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 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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： 19,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用を目的とした戸建住宅が中心の住宅地域であり、周辺での賃貸事例の把握は困難である。よって、賃貸想定することは考えにくく、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	株式会社プライム評価研究所
大刀洗(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3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	1.1 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	三井郡大刀洗町大字甲条字十三塚ノー1501番1				地積 (㎡)	737	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) (60,200)	
	1:1	住宅 B1	農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域	南西4m町道	水道、下水	西太刀洗2km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			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 20m、規模			400㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 4m町道	交通 西太刀洗駅南東方2km	法令 (都) (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅中心の住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は大刀洗町郊外の住宅地需要は弱含みで下落傾向が続くものと予測する。							
(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	標準価格 15,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁の選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。大刀洗町の住宅地の需要は全体的に弱く、最寄駅から距離を有し、周辺に農地も多く残る住宅地の価格は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで600万円程度、新築戸建物件で2100万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、農地も多く残っている中の住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、標準価格を標準とし、さら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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補 正	
			100	[]	[]	100		その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地 街路 交通 環境 行政 その他
	大刀洗(県) - 4						内 補 正	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[99.0]	100	100	[100.0]	15,300	正 行政	-2.0	0.0
	19,800 円/㎡	100	[98.0]	[130.8]	100		その他	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 15,700 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		景気は、新型コロナウイルスの影響で厳しい状況であるが下げどまりつつある。大刀洗町郊外の住宅地の需要は弱含みが続いている。			
	- 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			〔地域要因〕		既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。最寄駅から距離を有し、周辺は農地も多く残っており土地の需要は弱い。			
	代表標準地 標準地	標準地		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 -1.3 %	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	大刀洗 2 C - 908	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
b	大刀洗 2 C - 903	三井郡大刀洗町		建付地	()	台形	南西8 m町道 北東3 m 二方路		(都) (60,200)	
c	筑前 2 C - 708	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	北東6.5 m町道		(都) (60,200)	
d	朝倉 2 C - 409	朝倉市		更地	()	不整形	南東7.5 m市道 北東5 m 角地		(都) (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	() 17,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,403	$\frac{100}{[114.6]}$	15,186	街路 0.0 交通・接近 0.0	15,200
b	() 18,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,346	$\frac{100}{[115.6]}$	15,870	環境 0.0	15,900
c	() 22,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,400	$\frac{100}{[139.2]}$	16,092	画地 0.0	16,100
d	() 9,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,486	$\frac{100}{[64.9]}$	14,616	行政 0.0 その他 0.0	14,600
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +7.0		
			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 +0.03	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 +9.0		
			画地 +1.0	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 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0		
			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 0.00	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 -35.0		
			画地 +2.0	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： 15,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		当該地域は、自己所有を前提とした農家住宅中心の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。					

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	小野不動産鑑定
大刀洗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	9,940,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	三井郡大刀洗町大字高樋字奥野2465番4外				地積(㎡)	337	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)近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
(2)近隣地域	1:1.5	店舗兼住宅 S2	小売店舗、住宅等が混在する近隣商業地域	北東14.5m 県道	水道、下水	西大刀洗240m		
	範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 50m		標準的使用	低層店舗地			
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 14.5m 県道	交通 施設	西大刀洗駅 南東方240m	法令 規制 (都)近商(90,200)準防	
(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	県道沿いに小売店舗等が存する商業地域であり、特段の変化は見られず今後も現状を維持するものと予測する。商業地需要は弱く、さらに新型コロナウイルスの影響もあり、地価は下落傾向にあると予測する。						
	鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 円/㎡		ない		
収益還元法	収益価格	20,800 円/㎡						
原価法	積算価格	/ 円/㎡						
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(5)市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町における幹線・準幹線道路沿いの商業地域等である。需要者の中心は、地場の中小企業や大刀洗町に地縁を有する個人事業主等である。周辺の商業地では下げ止まった地域が存するものの、当該町においては、いまだ下落傾向にあり、新型コロナウイルスの影響もあり、需要はさらに弱まっている。商業地の取引価格は、用途、規模等により異なり、また、取引自体が少ないことから市場での需要の中心となる価格帯は把握できない。							
(6)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、同一需給圏内の類似地域から商業地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、新規投資物件等の供給が少ない地域においては、適切な賃料等の把握が困難な場合も多く、また想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって実証的な価格である比準価格を重視し収益価格を関連づけ指定基準地との検討も踏まえ、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	筑前(県) 5 - 1	[100.0]	100	100	[100.0]	29,400	標準 交通 環境 画地 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 29,800 円/㎡		価格変動形状要因	人口は概ね微増傾向にある。高齢化率は周辺市町に比べ比較的低い。商業地需要はいまだ弱く、取引もほとんど見られない状況にある。				
	- 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/㎡			店舗集積の低い地域であり、特に変動要因はない。商業地需要は弱く、地価は下落傾向にある。				
変動率		年間	-1.0 %	半年間	%	個別的要因		
						個別的要因		

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	筑前2C - 305	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	南9.5 m国道 東4.2 m 角地		(都) (70,200)		
b	朝倉2C - 403	朝倉市		更地	()	不整形	北東20 m県道		(都)近商 (90,200)		
c	朝倉2K - 313	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道 南東4.5 m 角地		(都) (70,200)		
d	朝倉2C - 302	朝倉市		更地	()	ほぼ長方形	南西8.4 m国道 東7 m 準角地		(都) (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	() 16,929	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [82.4]	20,730	100 [75.9]	27,312	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,300	
b	() 38,451	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	40,475	100 [130.6]	30,992	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,000	
c	() 29,039	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	31,702	100 [98.2]	32,283	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,300	
d	() 20,651	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,084	100 [68.0]	29,535	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,500	
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 +0.10	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 -15.0	画地 -17.6	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 +28.0	画地 -5.0	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 -5.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 -7.3	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 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 -23.0	画地 +2.0	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： 30,000 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)	
	2,709,418	570,120	2,139,298	1,822,590	316,708	(0.9742) 308,537	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	7,012,205 円 (20,800 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	184.00	S 1 F		184.00		
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)近商 準防	90%	200%	200%	337㎡	14.6 m x 23.8 m	前面道路：県道 14.5 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	184.00	100.0	184.00	1,300	239,200	5.0	1,196,000		
~										
~										
~										
計		184.00	100.0	184.00		239,200		1,196,000		
年額支払賃料						239,200 円 x 12ヶ月 =		2,870,400 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										
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)						保証金等により担保されているので計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,870,400 円 x 6.0 % 円 x % =		172,224 円		
以上計 + a+ - -								2,698,176 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,196,000 円 x 94.0 % x 1.00 % =		11,242 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 + + +						2,709,418 円 (8,040 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	朝倉 2 K (賃) - 501	1,650 (1,643)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,287	対象基準階の 月額実質賃料 1,305 円/㎡
b	筑前 2 K (賃) - 901	1,317 (1,261)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,385	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	131,500 円	26,300,000 x	0.5 %
維持管理費	143,520 円	2,870,400 x	5.0 %
公租公課	土地 58,400 円	査定額	
	建物 184,100 円	26,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	570,120 円 (1,692 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(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	26,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 184.00 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	1,822,590 円 (5,408 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,709,418 円	
総費用		570,120 円	
純収益 -		2,139,298 円	
建物等に帰属する純収益		1,822,590 円	
土地に帰属する純収益 -		316,708 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		308,537 円 (916 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	7,012,205 円 (20,800 円 / m ²)	