

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
岡垣(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	4,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 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	遠賀郡岡垣町吉木東 1 丁目 1 1 2 9 番 8 「吉木東 1 - 3 4 - 1 2」			地積 (m ²)	211	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)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南 5 m 町道	水道、下水	海老津 2.7 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 町道	交通 海老津駅北西方 2.7 km	法令 (都) 1 低専 (40,60)	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多いミニ開発の住宅地域であり、生活関連施設等が比較的至便であることから、当面現状維持するものと予測する。周辺では住宅開発も散見し、地価は横這い傾向で推移するものとする。					
(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	21,600 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、「海老津」駅北部乃至北西部の住宅団地及び既存住宅地域。需要の中心は福岡・北九州都市圏に通勤する 1 次取得者が中心である。岡垣町は、近年は郊外に中規模開発が行われ住宅着工は堅調に推移しているが、人口は微減、古くからの住宅団地は街路条件劣ることから、町全体として需給ギャップが顕在化しつつある。土地は 6 0 0 ~ 7 0 0 万円、新築の戸建の物件は 1 , 8 0 0 ~ 2 , 2 0 0 万円程度が需要の中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、また基準地が継続地点であること及び周辺の新興分譲地内の成約状況・売り物件の推移並びに既存住宅地の価格水準や岡垣町の住宅地開発の推移動向等をも考慮して、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	遠賀(県) - 3						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 25,000 円 / m ²	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	21,400	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 21,600 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	岡垣町は人口は微減、土地取引件数は年間 3 0 0 件程度で推移、新設住宅着工戸数は令和元年度まで前年比増で、現在も住宅開発は散見。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	周辺ではミニ開発が散見され、小学校・生活関連施設等へも比較的近いことから需要は底堅い。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(個別的)	変動要因は特になし。		

(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	岡垣3C - 52	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	南5 m町道		(都) 1低専 (50,80)		
b	岡垣3C - 254	遠賀郡岡垣町		更地	()	長方形	北西4 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
c	岡垣3C - 261	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m町道		(都) 1住居 (60,192)		
d	岡垣3C - 266	遠賀郡岡垣町		建付地	()	長方形	南5 m町道		(都) (70,200)		
e	岡垣3K - 309	遠賀郡岡垣町		建付地	()	長方形	北東14 m県道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,089	$\frac{100}{[106.1]}$	19,877	街路 0.0 交通・接近 0.0	19,900	
b	() 24,903	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,903	$\frac{100}{[108.9]}$	22,868	環境 0.0	22,900	
c	() 17,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,300	$\frac{100}{[96.9]}$	19,917	画地 0.0	19,900	
d	() 22,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,408	$\frac{100}{[99.0]}$	22,634	行政 0.0	22,600	
e	() 18,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,659	$\frac{100}{[95.9]}$	19,457	その他 0.0 [100.0] 100	19,500	
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 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -10.0	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 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -2.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,600 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		対象基準地を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、収益還元法の適用は困難である。					

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	つくしのくに鑑定株式会社		
岡垣(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士	井手 江美	印

鑑定評価額	8,390,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(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	遠賀郡岡垣町旭台 2 丁目 5 6 0 番 5 6 9 「旭台 2 - 1 2 - 1 0」				地積 (m ²)	269	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 (50,80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	一般住宅が建ち並び高台の区画整然とした住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	海老津 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 m、			規模 270 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 町道	交通施設	海老津駅 北西方 2.5 km	法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制
地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が建ち並び古くからの住宅地域である。当該地域及び周辺では、地域要因に大きな変化はなく、当分の間、この傾向は続くものと思料する。							
(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	31,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 3 0 代～ 4 0 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、前年同程度で推移しており、取引価格に変動は見られず、現状維持で推移している。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建てで 2 千万円が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、指定基準地とのバランスもとれている。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 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	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	25,000 円 / m ²	[101.2] / 100	100	100	[100.0] / 100	31,100	0.0 域 交通 要 環境 -17.0 行政 0.0 その他 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 31,200 円 / m ²		価格変動形成要因	変動状況	要因	人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向にある。住宅地の土地需要は、一部のミニ開発等を除き全般的に弱含みで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							

(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	岡垣3C - 60	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	北6 m町道		(都) 1低専 (50,80)		
b	岡垣3C - 257	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ台形	南6 m町道 西6 m 角地		(都) 1低専 (60,80)		
c	岡垣3C - 53	遠賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ整形	北5 m町道		(都) 1低専 (50,80)		
d	岡垣3C - 66	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	南東4 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
e	岡垣3C - 65	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	北西4 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
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	() 33,408	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,408	100 [110.0]	30,371	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	30,400		
b	() 33,712	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	31,774	100 [99.0]	32,095	環境 画地	0.0 0.0	32,100		
c	() 30,766	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,766	100 [99.0]	31,077	行政	0.0	31,100		
d	() 27,861	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,861	100 [92.6]	30,087	その他	0.0	30,100		
e	() 27,621	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,621	100 [90.8]	30,420	[100.0] 100	0.0 100	30,400		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +6.1	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -1.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 -10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,200 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用を中心とする比較的区画整然とした一低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

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	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣 (県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	5,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	遠賀郡岡垣町海老津駅南 2 丁目 1 0 0 8 番 2 2 「海老津駅南 2 - 8 - 9」			地積 (m ²)	215	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他)			
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	海老津 900 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模	210 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	海老津駅 東方 900 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域及びその周辺においては、比較的最寄駅に近接しているため、一定の土地需要は見られる。この傾向は当分の間続くものと思料する。								
(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	24,600 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、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。土地の需要者については、地元地縁者のほか 30 代 ~ 40 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。周辺においてはミニ開発等も散見され、取引単価は若干の上昇傾向が見られる。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建てで 2 千万円が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした古くからの住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、指定基準地とのバランスもとれている。									
(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 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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	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 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	25,000 円 / m ²	[101.2]	100	100	[100.0]	24,500		0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -5.0 要 環境 +12.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
			100	[100.0]	[103.2]	100			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 24,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動状況	(一般的) 要因 人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向にある。住宅地の土地需要は、一部のミニ開発等を除き全般的に弱含みで推移している。 (地域) 要因 周辺においては、ミニ開発等が行われる等、一定の土地需要が見られる。したがって、若干の地価上昇傾向が見られる。 (個別的) 要因 個別的な要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.4 %	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	岡垣3C - 260	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ台形	北西13 m町道 北東3.3 m 角地		(都)1住居 (70,200)					
b	岡垣3K - 310	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ台形	北16 m町道 南3 m 西1.5 m 三方路		(都)1住居 (70,200)					
c	岡垣3C - 270	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m町道 北東3.5 m 角地		(都)1低専 (50,60)					
d	岡垣3C - 54	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m町道		(都)1低専 (40,60)					
e	岡垣3C - 267	遠賀郡岡垣町		底地	()	ほぼ台形	西3.5 m町道 東3.5 m 二方路		(都)1住居 (70,160)					
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	() 26,942	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,467	$\frac{100}{[108.2]}$	24,461	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 0.0				
b	() 24,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	26,145	$\frac{100}{[108.2]}$	24,164		24,200				
c	() 20,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,281	$\frac{100}{[98.0]}$	24,777		24,800				
d	() 23,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,967	$\frac{100}{[97.0]}$	24,708		24,700				
e	(14,218) 23,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	22,569	$\frac{100}{[92.2]}$	24,478	[100.0] 100	24,500				
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 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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
e	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 +5.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

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	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	7,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	遠賀郡岡垣町海老津 3 丁目 1 4 4 5 番 9 2 「海老津 3 - 1 3 - 1 6」			地積 (m ²)	235	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 (50,80) (その他)		
	正方形 1:1	住宅 W 1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	海老津 1.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 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 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 m ² 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 町道	交通施設	海老津駅 南西方 1.6 km 法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、高台に形成された比較的新しい住宅団地となっている。地域要因に大きな変化はなく、当分の間、現状維持で推移していくものと思料する。							
(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	31,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、土地の需要者は、地元地縁者のほか 30 代 ~ 40 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、前年同程度で推移しており、地価は現状維持で推移している。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建てで 2 千万円が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、指定基準地とのバランスもとれている。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	遠賀(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[101.2]	100	100	[100.0]				
	25,000 円 / m ²	100	[100.0]	[79.7]	100	31,700			
(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 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	要因	人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向にある。住宅地の土地需要は、一部のミニ開発等を除き全般的に弱含みで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						戸建住宅が建ち並ぶ比較的新しい住宅団地であるため、一定の土地需要は見られる。		
	変動率	年間	%	半年間	%	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	岡垣3K-111	遠賀郡岡垣町		貸家建付地	()	ほぼ整形	西4.6m町道		(都)1住居(60,184)					
b	岡垣3C-51	遠賀郡岡垣町		建付地	()	不整形	南6.8m私道		(都)1住居(60,200)					
c	岡垣3C-67	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	東6m町道		(都)(70,200)					
d	岡垣3C-59	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	南9m町道 西4m 角地		(都)1住居(70,200) 土砂災害警戒区域					
e	岡垣3C-259	遠賀郡岡垣町		建付地	()	長方形	南西6m町道		(都)1低専(50,80)					
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	() 37,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	39,020	$\frac{100}{[125.8]}$	31,017	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 0.0				
b	() 33,923	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	36,437	$\frac{100}{[116.5]}$	31,276		31,300				
c	() 36,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,400	$\frac{100}{[112.7]}$	32,298		32,300				
d	() 34,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,970	$\frac{100}{[107.1]}$	31,718		31,700				
e	() 33,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,818	$\frac{100}{[103.0]}$	31,862	[100.0] 100	31,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.03	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+7.0	環境	+20.0
			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 0.00	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	+12.0
			画地	-5.0	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	0.0	交通・接近	-2.0	環境	+15.0
			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 +0.03	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	0.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	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	+3.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,800円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己利用を中心とする区画整然とした一低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

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	つくしのくに鑑定株式会社
岡垣 (県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	7,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	遠賀郡岡垣町山田峠 1 丁目 1 番 6 4 「山田峠 1 - 7 - 9」			地積 (m ²)	328	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)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南 4 m 町道	水道、下水	海老津 2.3 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 30 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 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 町道	交通施設	海老津駅 北東方 2.3 km 法令 (都) 1 低専 (40, 60) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、比較的画地規模の大きい戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、当該地域の地域要因に大きな変化は見られず、当分の間、現状維持で推移するものと思料する。					
(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	21,700 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境に変化はなく、土地の需要者は、地元地縁者を中心に 30 代 - 40 代を中心とするサラリーマン世帯等も見られる。土地需要は、前年同程度で推移しており、取引価格に変動は見られず、現状維持で推移している。なお、今後は、人口動向や地域経済等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円前後、新築の戸建てで 2 千万円が中心となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、指定基準地とのバランスもとれている。						
(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 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	遠賀 (県) - 3						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 25,000 円 / m ²	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	21,400	0.0 -1.0 +18.0 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 21,700 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的)	人口は減少傾向、世帯数はやや増加傾向にある。住宅地の土地需要は、一部のミニ開発等を除き全般的に弱含みで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	土地需要に、大きな変化はなく、したがって、地価はゼロ基調で推移していると思料する。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的)	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	岡垣3C - 58	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	北西6 m町道 北東8.5 m 角地		(都)1低専 (60,80)		
b	岡垣3C - 258	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ台形	南西4.1 m町道		(都)1低専 (40,60)		
c	岡垣3C - 52	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	南5 m町道		(都)1低専 (50,80)		
d	岡垣3C - 261	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m町道		(都)1住居 (60,192)		
e	岡垣3K - 309	遠賀郡岡垣町		建付地	()	長方形	北東14 m県道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 22,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,223	$\frac{100}{[104.1]}$	21,348	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,300	
b	() 21,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,785	$\frac{100}{[95.7]}$	22,764	画地 0.0 行政 0.0	22,800	
c	() 21,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,089	$\frac{100}{[101.0]}$	20,880	その他 0.0	20,900	
d	() 17,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,300	$\frac{100}{[88.9]}$	21,710	その他 0.0	21,700	
e	() 18,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,659	$\frac{100}{[83.2]}$	22,427	$[100.0]$ 100	22,400	
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 +1.0	画地 +1.0	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -5.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用を中心とする比較的区画整然とした一低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

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	中園不動産鑑定事務所
岡垣(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	10,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村 6 0 1 番 2				地積 (m ²)	644	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) (70,200) (その他)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅も多く見うけられる農家住宅地域	西 5 m 町道	水道、下水	海老津 3.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 27 m、		規模 600 m ² 程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 m 町道	交通施設	海老津駅北東方 3.7 km 法令 (都) (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡垣町北部並びに隣接市町の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が主体で、農家の分家や農業従事者が資材置場等で利用するケースや、幹線沿いで生活関連施設向けの事業者等が考えられ、同一需給圏外からの転入者は少ない。町内の住宅地需要は平坦地では堅調だが旧来の住宅団地ではやや低迷、郊外では主に親族間・隣接地取引等が多く、総額が高むことから取引価格もまちまちで中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、かつ基準地が継続地点であること及び岡垣町北部の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度並び単価と総額との関連をも考慮して、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	遠賀(県) - 3	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [149.2]	[100.0] 100	17,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 +1.0 +42.0 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 17,400 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	岡垣町は人口は微減、土地取引件数は年間 3 0 0 件程度で推移、新設住宅着工戸数は令和元年度まで前年比増で、現在も住宅開発は散見。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域 要因〕	一般住宅・農家住宅の混在地区であることから、選好性弱く需要は依然低迷している。		
変動率 年間 -2.3 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		変動要因は特になし。		

(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	岡垣3C - 62	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ整形	北4.2 m町道		(都) (70,200)
b	岡垣3C - 265	遠賀郡岡垣町				建付地	()	不整形	南10 m国道 北2.8 m 西2 m 三方路		(都) (80,200)
c	岡垣3C - 269	遠賀郡岡垣町				建付地	()	ほぼ台形	北2.3 m町道		(都) (70,200)
d	岡垣3K - 309	遠賀郡岡垣町				建付地	()	長方形	北東14 m県道 北西6 m 角地		(都) (80,200)
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	() 17,453	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,453	100 [104.5]	16,701	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	16,700
b	() 5,180	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [85.0]	100 [70.0]	8,628	100 [51.5]	16,753	環境 画地	0.0 0.0	16,800
c	() 6,208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [76.0]	9,610	100 [55.0]	17,473	行政	0.0	17,500
d	() 18,846	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	18,659	100 [102.0]	18,293	その他	0.0	18,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -50.0	画地 -30.0	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 -11.0	交通・接近 -5.0	環境 -35.0	画地 -24.0	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 -1.0	環境 0.0	画地 +1.0	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： 17,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅を主とした地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。							

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

(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	岡垣3C - 62	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	北4.2m町道		(都) (70,200)		
b	岡垣3C - 61	遠賀郡岡垣町		更地	()	袋地等	東4.6m町道		(都) (70,200)		
c	岡垣3K - 116	遠賀郡岡垣町		建付地	()	不整形	東3.7m町道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
d	岡垣3C - 264	遠賀郡岡垣町		更地	()	不整形	東4m町道		(都) (70,200)		
e	岡垣3C - 269	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ台形	北2.3m町道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,453	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,453	$\frac{100}{[115.0]}$	15,177	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 0.0	
b	() 7,185	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	14,969	$\frac{100}{[104.0]}$	14,393		14,400	
c	() 13,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,131	$\frac{100}{[89.1]}$	14,737		14,700	
d	() 7,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	11,374	$\frac{100}{[89.1]}$	12,765		12,800	
e	() 6,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	9,610	$\frac{100}{[64.2]}$	14,969	[100.0] 100	15,000	
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 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
b	限定価格	% / 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 0.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
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 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -31.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -31.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,400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			% / 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、郊外の農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

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	中園不動産鑑定事務所
岡垣(県) 3 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価				

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	遠賀郡岡垣町東山田 1丁目 3 1 2 番 1			地積 (㎡)	2,225	法令上の規制等										
	形状	土地の利用の現況	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 (50,80) (その他)										
	長方形 1:1.2	田	田畑等が多い既存住宅地域に隣接する地域	南東6.3 m 町道	水道、下水	海老津1.5 km											
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地向けの宅地見込地											
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 50 m、規模			2,000 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記 特になし		道 6.3 m 町道	交通 海老津駅北東方1.5 km	法令 (都) 1低専 (50,80)	規制										
	地域要因の将来予測	当該地域は住宅地に隣接、小学校に近い宅地見込地地域で、住宅地としての蓋然性が比較的高く、将来徐々にあるが宅地化されていくものと予測する。但し住宅地の需給状況から、地価は横這いで推移すると考える。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地向けの宅地見込地				(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	7,800 円/㎡														
	控除法	控除後価格	7,840 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は岡垣町及び遠賀町内の低層住宅地向けの宅地見込地地域である。需要者の中心は地元の開発業者や大手ハウスメーカー等が支配的である。岡垣町は「海老津」駅北側の平坦地や起伏地を開発して、北九州都市圏のベッドタウンとして発展し、近年も中小規模の開発が進行又は計画中である。しかし販売開始後 10 年以上経過しても売れ残っている箇所もあり、総じて販売期間が長期化の傾向がある。																
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格及び控除法により求めた価格には若干の開差を生じた。このうち控除法による価格は、開発業者の投資採算性に着目した価格であり、本件では更地想定価格や造成工事費等は客観的に求められたものの、投下資本収益や熟成度修正等、想定要素の如何により流動的になり易い。以上より、本件では実証的である比準価格を重視し、控除法による価格を比較衡量し、岡垣町内の開発動向や成約・販売状況を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を格標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	画地	行政	地域要因	交通	環境	宅造	行政	その他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / []	[] / 100			その他								
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討		価動形状状況 要因の変	<p>〔一般的要因〕 岡垣町は人口は微減、土地取引件数は年間 300 件程度で推移、新設住宅着工戸数は令和元年度まで前年比増で、現在も住宅開発は散見。</p> <p>〔地域要因〕 町東部と西部、各 100 区画程度の住宅団地で分譲中だが市場滞留期間がやや長期化。一方、周辺では中規模開発が進行中である。</p> <p>〔個別的要因〕 変動要因は特になし。</p>													
	前年基準地	新規															
	前年標準価格	7,800 円/㎡															
	変動率																
	年間	0.0 %															

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	取引時点	現況地目	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	岡垣 3 C - 256	遠賀郡岡垣町		造成前宅地		不整形	西9 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
b	岡垣 3 C - 262	遠賀郡岡垣町		雑種地		長方形	北4 m私道		(都) (70,200)	
c	岡垣 3 C D H - 251	遠賀郡岡垣町		見込地		ほぼ台形	北10 m町道 東3 m 角地		(都) (70,200)	
d	遠賀 3 C - 963	遠賀郡遠賀町		田		ほぼ整形	接面道路なし		(都) 準工 (60,200)	
e	-									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,582	$\frac{100}{[133.1]}$	7,950	画地 0.0	7,950	
b	() 8,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,894	$\frac{100}{[111.1]}$	8,005	行政 0.0 その他 0.0	8,010	
c	() 9,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,262	$\frac{100}{[121.2]}$	7,642		7,640	
d	() 7,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,573	$\frac{100}{[98.0]}$	7,728		7,730	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +28.0	宅地造成 0.0		
						行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	宅地造成 +10.0		
						行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	宅地造成 0.0		
						行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	宅地造成 0.0		
						行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成		
						行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,800 円/㎡〕			

(2)控除後価格算定内訳											
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 ($\frac{1}{1+np}$) n: 20.0月 p: 1.0%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -($\frac{1}{1+np}$) +($\frac{1}{1+np}$)					
33,000	(77.0%) 25,410	11,000	0	2,200	1,320	10,890					
投下資本収益等控除後の価格 n: 26.0月 p: 1.0%(円/㎡)		熟成度修正 r: 5.0% m: 2.0年(円/㎡)		個別的要因の比較			控除後価格(円/㎡)				
$\frac{1}{1+np}$: 0.7937		$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.9070		8,643			7,840				
							[100.0] 100				
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	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	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/㎡)
比較法	a	岡垣3C - 69	38,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[117.6]}$	32,822	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	32,800
	b	岡垣3C - 263	37,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[110.4]}$	33,393	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	33,400
	c	岡垣3C - 270	20,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.4]}$	31,371	[100.0] 100	31,400
NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳				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 -2.0	環境 +20.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0			
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
比準価格 33,000 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)			
	岡垣(県)	5	21,700	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	32,632	$\frac{[100.0]}{100}$	32,600		
	地域要因の比較の内訳				街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	行政 0.0	その他 0.0		
転換後・造成後の更地を想定した価格 33,000 円/㎡											
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			9,000 ㎡ ㎡			* 擁壁工事の概要 区域外周に約0.5mの高さの間知ブロック積擁壁を設置			* 公園緑地の工事の概要 開発区域面積の3%(270㎡)の公園を配置		
* 開発区域の範囲(基準地を中心として)			東 0m、西 60m、南 80m、北 70m			* 道路工事の概要 幅員6mアスファルト舗装道路を敷設			* 水道工事の概要 引込延長 278.0m		
* 開発区域の土地の利用状況			田 100%、畑 %、森林 %、その他 %			* 排水工事の概要 地表水は有蓋U字溝、汚水は公共下水道に接続し、水洗化可能とする			* 電気工事の概要 引込延長 m		
* 造成画地数			32 画地			* その他					
* 1画地平均面積			210 ㎡								
* 平均盛土高			0.5 m								
* 造成後の公共減歩率			23.0 %								
* 既存公共用地率			%								
* 造成後の減歩率			23.0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
岡垣(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	40,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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	遠賀郡岡垣町鍋田1丁目435番150「鍋田1-2-15」				地積(㎡)	600	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)		
	長方形 2:1	店舗 S 1	沿道サービス店舗、飲食店等が立地する路線商業地域	北16.5 m 町道	水道、下水	海老津1.9 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 16.5 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	16.5 m町道	交通施設	海老津駅北東方1.9 km	法令(都) 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	36,000 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、岡垣町及び鹿児島本線沿線の隣接・近接市町の駅前商業地域や住商混在地域及び幹線道路沿いの小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は地元個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により、商業中心は既存商業地から郊外へとシフトしている。取引件数も少なく、取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸建物も散見し、収益性に着目した行動が見られるものの、適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を加え、大型店舗やチェーンストア等の進出・撤退の影響及び将来動向等をも勘案した結果、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/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 +2.0
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通 0.0	域 交通 +3.0	
(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/㎡)	内訳	標準環境 0.0	要 環境 +17.0
	遠賀(県) 5 - 1	[100.0]	100	100	[100.0]	40,300		補画地 +2.0	因 行政 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 40,500 円/㎡		価格変動形状要因	要因	要因	要因	要因	要因
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	岡垣町は人口は微減、土地取引件数は年間300件程度で推移、新設住宅着工戸数は令和元年度まで前年比増で、現在も住宅開発は散見。 背後地では中規模の住宅開発が進行乃至は販売中。商住工の混在状態ではあるが徐々に商業地へ移行しつつある。 変動要因は特になし。			

(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	岡垣3C - 59	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	南9 m町道 西4 m 角地		(都) 1住居 (70,200) 土砂災害警戒区域	
b	宗像3K - 813	宗像市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北8.8 m県道		商業 (90,400)	
c	遠賀3C - 954	遠賀郡遠賀町		底地	()	長方形	西20 m県道 南12 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	水巻3C - 759	遠賀郡水巻町		底地	()	ほぼ長方形	北28 m国道		(都) 準工 (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	() 34,207	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [101.0]	33,970	100 [85.2]	39,871	街路 0.0 交通・接近 0.0	39,900
b	() 93,000	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,860	100 [199.6]	47,525	環境 0.0	47,500
c	() 62,158	100 [120.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	49,332	100 [121.2]	40,703	画地 0.0	40,700
d	() 28,510 35,638	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	35,638	100 [85.9]	41,488	行政 0.0 その他 0.0	41,500
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +11.0	環境 -20.0		
			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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +15.0	環境 +60.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +13.0	その他 0.0			
c	買込み	% / 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 +1.0	環境 +20.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 -25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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： 41,000 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)
	3,843,168	840,100	3,003,068	2,004,860	998,208	(0.9739) 972,155	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	21,603,444 円 (36,000 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	200.00	S 1 F		200.00		
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) 1住居	60%	200%	200%	600㎡	36.0 m x 16.0 m	前面道路：町道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建ての店舗を想定。			有効率の理由	100.0%	一棟貸し。

(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	100.0	200.00	1,680	336,000	4.0		1,344,000	
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		336,000			1,344,000	
年額支払賃料						336,000 円 x 12ヶ月 =				4,032,000 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)						敷金により充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,032,000 円 x 5.0 % 円 x % =				201,600 円
以上計 + a+ - -										3,830,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,344,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				12,768 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 + + +						3,843,168 円 (6,405 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	岡垣3C(賃) - 251	2,402 (2,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [135.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,695	対象基準階の 月額実質賃料 1,686 円/㎡
b	岡垣3C(賃) - 281	2,237 (2,212)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	1,664	月額支払賃料 (1,680 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	143,000 円	28,600,000 x	0.5 %
維持管理費	201,600 円	4,032,000 x	5.0 %
公租公課	土地	238,100 円	査定額
	建物	200,200 円	28,600,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	840,100 円 (1,400 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	28,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,004,860 円 (3,341 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,843,168 円
総費用			840,100 円
純収益 -			3,003,068 円
建物等に帰属する純収益			2,004,860 円
土地に帰属する純収益 -			998,208 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			972,155 円 (1,620 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	21,603,444 円 (36,000 円 / m ²)