

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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	35,400 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 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24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1750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)
	長方形 1.5:1	空地	大中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北7m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川700m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 30m、北 70m			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 15m、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 7m町道	交通 遠賀川駅 北方700m	法令 (都) 1低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地であり、今後もかかる利用に影響を及ぼす要因は見られず、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	35,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	近隣地域は一般住宅を中心とした区画整然とした住宅地域である。同一需給圏は、遠賀町内において環境条件が類似する住宅地域の存する範囲となる。主な需要者は遠賀町に加え北九州市に勤務するサラリーマン等が中心となる。依然コロナ禍にあるものの、低金利や住宅ローン減税等の効果により、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は土地で7,000千円~10,000千円程度となる。							
(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戸建住宅を主とする地域である。賃貸市場が未成熟であるため、本件評価にあたっては、収益価格の試算は断念し、取引事例比較法のみ適用となった。標準価格は現実の市場性を反映した取引事例に基づく試算価格であり、規範性の高い価格といえる。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格を標準として、標準価格との均衡にも留意し、上記のとおり判定した。							
(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 補画地 正行政 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 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	前年指定基準地の価格	25,000 円/㎡	[101.2]	100	100	[100.0]	35,200	0.0 地 街路 -6.0
			100	[100.0]	[ 71.9]	100		0.0 域 交通 -10.0
								0.0 要 環境 -15.0
								0.0 因 行政 0.0
								0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,000 円/㎡		価格形成要因		〔一般的要因〕 低金利等を背景とした住宅需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。			
	- 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/㎡		変動状況		〔地域要因〕 区画整然とした住宅団地であり、戸建住宅を中心とする地域要因に特段の変動は見られない。			
	変動率	年間 +1.1%	半年間	%	〔個別的要因〕 特段の変動は見られない。			

(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3K - 907	遠賀郡遠賀町		更地	( )	ほぼ長方形	北6m町道 東3.5m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
b	遠賀3C - 962	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ整形	北6m町道 東12m 角地		(都) 1低専 (50,60)				
c	遠賀3C - 955	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ整形	北6m町道		(都) (60,200)				
d	遠賀3K - 909	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	長方形	南6m町道		(都) 2低専 (50,80)				
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	( ) 36,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,280	$\frac{100}{[100.8]}$	35,000	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	35,000			
b	( ) 36,717	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,861	$\frac{100}{[100.8]}$	35,576	0.0 0.0 0.0	35,600			
c	( ) 30,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,439	$\frac{100}{[ 86.3]}$	35,271	0.0	35,300			
d	( ) 37,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	35,778	$\frac{100}{[ 98.0]}$	36,508	0.0	36,500			
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 +4.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	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 +5.0	画地 +3.0	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 -8.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 -2.0	環境 0.0	画地 +4.0	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： 35,400 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		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 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	6,450,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	28,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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 <sup>2</sup> )	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 )	
	長方形 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 <sup>2</sup> 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	近隣地域は遠賀町郊外に形成された大規模分譲団地内に形成される。一般住宅を中心とする利用に特段の変動は見られず、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	28,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	近隣地域は一般住宅を中心とした郊外の住宅地域である。同一需給圏は、遠賀町内において環境条件が類似する住宅地域の存する範囲となる。主な需要者は遠賀町に加え北九州市に勤務するサラリーマン等が中心となる。依然コロナ禍にあるものの、低金利や住宅ローン減税等の効果により、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は土地で 5,000 千円 ~ 7,000 千円程度が見込まれる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性等が重視される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価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した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、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、指定基準地からの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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	標準 交通 0.0 地域 交通 -6.0	
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 0.0 地域 交通 0.0	
	遠賀 ( 県 ) - 3						標準 交通 0.0 地域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 101.2 ]	100	100	[ 104.0 ]	28,600	標準 交通 0.0 地域 交通 0.0	
	25,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 92.1 ]	100	標準 交通 0.0 地域 交通 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 <sup>2</sup>			価格変動形成要因	一般的な要因	低金利等を背景とした住宅需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。		
	- 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 <sup>2</sup>					地域要因	戸建住宅が建ち並ぶ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ず、現状にて推移していくものと思われる。	
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	個別的要因	特段の変動要因はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	遠賀3C-5	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	袋地等	北西5m私道		(都) (60,200)		
b	遠賀3K-13	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6m町道		(都) 2低専 (50,80)		
c	遠賀3C-7	遠賀郡遠賀町		更地	( )	ほぼ長方形	東5m町道		(都) 1低専 (40,60)		
d	遠賀3C-1	遠賀郡遠賀町		更地	( )	台形	南5m私道		(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	( ) 24,009	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,177	100 [ 92.0]	26,279	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,300	
b	( ) 30,577	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,883	100 [110.2]	28,025	画地 +4.0 行政 0.0	29,100	
c	( ) 27,232	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,395	100 [ 98.9]	27,700	その他 0.0	28,800	
d	( ) 28,586	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	30,422	100 [106.0]	28,700		29,800	
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 +0.09	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +4.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 0.0	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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -5.0	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： 28,800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	7,670,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 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	遠賀郡遠賀町浅木 2 丁目 6 1 7 番 2 3 「浅木 2 - 7 - 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )			
	長方形 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m 町道	交通施設	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。住宅地需要は比較的堅調であり、地価水準は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,300 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は遠賀町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。コロナ禍においても地域内の住宅地需要の増加の影響を受け、地価は緩やかな上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、300 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 700 ~ 800 万円、新築戸建ては 2,500 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の様相が類似し、規範性の高い取引事例を収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたと思料する。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、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 <sup>2</sup> )	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[ ]	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 <sup>2</sup> )	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			100		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	遠賀町の人口は微減傾向で推移している。コロナ禍の影響は軽微であり、全体として地価は小幅な上昇に転じている。				
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	地域要因に大きな変動はないが、区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調に推移している。				
変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				( 個別的 )	個別的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3C-7	遠賀郡遠賀町				更地	( )	ほぼ長方形	東5m町道		(都)1低専(40,60)			
b	遠賀3C-956	遠賀郡遠賀町				建付地	( )	ほぼ整形	北西6m町道		(都)(60,200)			
c	遠賀3C-958	遠賀郡遠賀町				建付地	( )	袋地等	南6m町道		(都)準工(60,200)			
d	遠賀3C-955	遠賀郡遠賀町				建付地	( )	ほぼ整形	北6m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	( ) 27,232	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,395	100 [109.2]	25,087	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	25,100			
b	( ) 29,344	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,344	100 [120.0]	24,453	環境 画地	0.0 0.0	24,500			
c	( ) 27,008	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	30,009	100 [114.6]	26,186	行政	0.0	26,200			
d	( ) 30,439	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,439	100 [118.9]	25,601	その他	0.0	25,600			
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 +0.09	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	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	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	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+12.0
c	正常	%/月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	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 +2.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+1.0
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	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+11.0
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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,300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 <sup>2</sup> 当たりの価格	17,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 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 <sup>2</sup> )	210	法令上の規制等	( 都 ) ( 60,200 )  ( その他 )					
	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	正方形 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 標準的画地の形状等 地域的特性 地域要因の将来予測	東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 50 m 間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形 特記 特になし 事項 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。住宅地需要は安定的であり、地価水準は横ばい程度で推移するものと予測する。	標準的使用 戸建住宅地	交通 遠賀川駅南西方 3.7 km 施設 法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 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	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	比準価格 17,900 円 / m <sup>2</sup> 収益価格 / 円 / m <sup>2</sup> 積算価格 / 円 / m <sup>2</sup> 開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は遠賀町に存する郊外の住宅地域であり、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、地縁的嗜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が劣るが、割安感のある地価水準から一定の需要も認められ、コロナ禍においても地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は、200 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 300 ~ 400 万円、新築戸建ては 2,000 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと史料する。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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 化 交通 補 環境 正 画地 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	-3.0 +2.0 +47.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 25,000 円 / m <sup>2</sup>	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [142.5]	[100.0] 100	17,800				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,900 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 0.0 % 半年間 %	価格変動状況要因		( 一般的 ) 要因 ( 地域 ) 要因 ( 個別的 ) 要因	遠賀町の人口は微減傾向で推移している。コロナ禍の影響は軽微であり、全体として地価は小幅な上昇に転じている。 地域要因に大きな変動はなく、住宅地の需給動向は安定的に推移している。 個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	遠賀3C - 5	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	袋地等	北西5 m私道		(都) (60,200)	
b	遠賀3K - 913	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5 m町道		(都) (60,200)	
c	遠賀3K - 914	遠賀郡遠賀町		更地	( )	長方形	西6 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
d	遠賀3K - 11	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ正方形	西5 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	( ) 24,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,177	$\frac{100}{[124.0]}$	19,498	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	( ) 22,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,556	$\frac{100}{[130.3]}$	18,078		18,100
c	( ) 22,470	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,248	$\frac{100}{[128.9]}$	17,260		17,300
d	( ) 21,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,169	$\frac{100}{[133.2]}$	16,643		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 +0.09	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 +24.0		
			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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +29.0		
			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 +29.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -1.0	交通・接近 +14.0	環境 +18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,900 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		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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	50,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

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 8 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見 6 3 1 番 2 外			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 ) 2 住居 ( 60,200 )  ( その他 )				
	長方形 1.2 : 1	店舗兼作業所 S 1	低層店舗が多い県道沿いの路線商業地域	東 25 m 県道、背面道	水道、下水	遠賀川 930 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 150 m、北 180 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 40 m、規模			2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.5 m 県道	交通施設	遠賀川駅 北西方 930 m 法令 ( 都 ) 2 住居 ( 60,200 ) 規制				
	地域要因の将来予測	遠賀町中心分を縦断する県道沿いに形成される商業地域である。低層の店舗、事業所等が建ち並ぶ地域であり、かかる利用に変動はなく、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	標準価格	51,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	41,200 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を遠賀郡内における商業地及び住商混在地の存在する範囲と判定した。主な需要者は自用の店舗等を求める法人が考えられる。同一需給圏における事業用不動産の取引件数は少なく、また規模もバラつきが見られるため、中心的な価格の把握は困難である。商業地は全般的にコロナ禍において経営環境が厳しい状態が見られるが、近隣地域においては遠賀町中心部にあり、背後地との関係からも地価は安定的に推移していると思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価手法の適用により標準価格及び収益価格が求められた。収益価格の試算にあたっては、想定要素を多く含むこと、また賃貸市場が低調であることから土地に見合う収益性の判断が困難であり、やや規範性が欠けるものとなった。標準価格は現実の市場性を反映した試算価格であり、取引当事者の意思決定にあたっては重視する価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては標準価格を標準に、収益価格を比較考量して、上記の通り決定した。										
(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	対象標準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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	対象標準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 50,500 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 0.0 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		( 一般的 ) 要因 低金利等を背景とした住宅需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。 ( 地域 ) 要因 遠賀町役場前の県道沿いに形成される商業地である。低層の店舗事業所等が建ち並ぶ現状から特段の変動は見られない。 ( 個別的 ) 要因 特段の変動は見られない。						

(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)		
b	遠賀3C - 957	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	長方形	西9 m 町道 南6 m 西5 m 三方路		(都) 準工 (70,200)		
c	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)		
d	芦屋3C - 1253	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8.2 m 県道		(都) 商業 (90,400)		
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	( ) 62,158	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	49,332	$\frac{100}{[ 97.9]}$	50,390	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,400	
b	( ) 23,252	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[ 74.2]}$	34,819	$\frac{100}{[ 69.0]}$	50,462	画地 +2.0 行政 0.0	51,500	
c	( ) 28,510 35,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,638	$\frac{100}{[ 72.1]}$	49,429	その他 0.0	50,400	
d	( ) 42,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,493	$\frac{100}{[ 85.3]}$	49,816	その他 0.0	50,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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	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 -5.0	環境 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -25.8	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 +3.0	環境 -30.0	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 -8.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 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
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)
	15,690,362	3,139,020	12,551,342	8,341,900	4,209,442	( 0.9739 ) 4,099,576	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	91,101,689 円 ( 41,200 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	1,650	1,369,500	6.0	8,217,000
~								
~								
~								
計		830.00	100.0	830.00		1,369,500		8,217,000
年額支払賃料					1,369,500 円 x 12ヶ月 = 16,434,000 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 (%) )					16,434,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 821,700 円			
以上計 + a+ - -					15,612,300 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,217,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 78,062 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 + + +					15,690,362 円 ( 7,100 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3C(賃) - 970	2,463 ( 2,461 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,053	対象基準階の 月額実質賃料 1,658 円/㎡
b	遠賀3C(賃) - 2	1,773 ( 1,667 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,657	月額支払賃料 ( 1,650 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	493,020 円	16,434,000 x	3.0 %
公租公課	土地 980,000 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 ~	3,139,020 円 (	1,420 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	119,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 830.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	8,341,900 円 ( 3,775 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,690,362 円
総費用			3,139,020 円
純収益 -			12,551,342 円
建物等に帰属する純収益			8,341,900 円
土地に帰属する純収益 -			4,209,442 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,099,576 円 ( 1,855 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	91,101,689 円 (		41,200 円 / m <sup>2</sup> )