

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
吉富(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	8,540,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,200 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 10 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	築上郡吉富町大字広津 4 2 7 番 5 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	423	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 1.2 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ役場近くの住宅地域	東 3.8 m 町道、北側道	水道、下水	吉富 400 m	( その他 ) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 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 22 m、奥行 約 18 m、規模	400 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない	街 3 . 8 m 町道	交通 吉富駅南東方 400 m	法令 ( 都 ) 1 住居 (60,160)	規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、町中心部に形成された既成住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。地価は、小幅下落で推移してきた中、感染症の影響もあり、今後も同様に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	20,200 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、吉富町及び周辺市町内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により持ち直しつつあったが、感染症の影響により回復基調にブレーキがかかった。町域が狭い吉富町は、不動産取引が少なく、取引価格は弱含み基調で推移。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。取引の中心は、価格帯 1 , 0 0 0 万円前後の中古物件。需要者は、京築主要都市、大分県中津市等を通勤圏域とするエンドユーザーが中心。							
(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、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした価格であり、市場動向を反映する実証的な価格である。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、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場動向を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	吉富 - 1		[ 99.7 ]	100	100	[ 100.0 ]	20,100	
	公示価格		100	[ 100.0 ]	[ 98.9 ]	100		
	19,900 円 / m <sup>2</sup>							
(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 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 他 行政 他 その他	
	-		100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 20,300 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 -0.5 % 半年間 %		価格形成要因	( 一般的 ) 要因	世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。吉富町の人口は減少傾向。			
				( 地域 ) 要因	住環境の変動要因は認められない。人口減少、高齢化進行に加え、感染症の影響による消費マインドの低下により住宅地需要は減少傾向。			
				( 個別的 ) 要因	個別的要因の変動は認められない。			

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	吉富3C - 10304	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ台形	東5.5m町道 北2.5m 南1.2m 三方路		(都) 1低専 (50,80)					
b	吉富3C - 10301	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.5m町道		1住居 (60,180)					
c	築上3C - 10302	築上郡築上町		更地	( )	長方形	南西6m私道 南東5m 角地		(都) (70,200)					
d	豊前3C - 11109	豊前市		建付地	( )	長方形	東3.5m市道		(都) 1住居 (60,160)					
e	豊前3C - 11201	豊前市		更地	( )	長方形	南東6m市道		(都) 2低専 (60,100)					
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	( ) 16,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,619	$\frac{100}{[84.0]}$	19,785	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	19,800				
b	( ) 20,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,427	$\frac{100}{[96.9]}$	21,080	0.0 0.0 0.0	21,100				
c	( ) 22,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,475	$\frac{100}{[107.1]}$	20,051	0.0	20,100				
d	( ) 22,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,903	$\frac{100}{[110.3]}$	20,764	0.0	20,800				
e	( ) 16,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,359	$\frac{100}{[85.7]}$	19,089	<b>[100.0]</b> 100	19,100				
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 -0.05	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 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	-15.0
b	正常	% / 月 -0.05	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	0.0
c	正常	% / 月 -0.10	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
d	正常	% / 月 -0.05	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	+5.0 0.0	環境	+5.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,200 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			既成市街地のため適用は困難。				
(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、自用の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

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	大川不動産鑑定事務所
吉富(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 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 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	築上郡吉富町大字土屋483番外				地積(㎡)	722	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)	
	台形 2.5:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域	南東3.3m 町道、南西側道	水道、下水	吉富1.6km	(その他) (60,80)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 250m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、			規模	600㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.3m町道	交通施設	吉富駅西方1.6km 法令(都) 1低専(60,80) 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	形状角地	0.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、吉富町及び周辺市町内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により持ち直しつつあったが、感染症の影響により回復基調にブレーキがかかった。町域が狭い吉富町は、不動産取引が少なく、取引価格は弱含み基調で推移。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。取引の中心は、価格帯1,000万円前後の中古物件。需要者は、京築主要都市等を通勤圏域とするエンドユーザー及び当該町居住の農業従事者が中心。							
(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、対象基準地と代替性が認められる住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、市場価格からアプローチし、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,500 円/㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。吉富町の人口は減少傾向。			
	- 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〕	住環境の変動要因は認められない。人口減少、高齢化進行に加え、感染症の影響による消費マインドの低下により住宅地需要は減少傾向。		
変動率 年間 -0.7% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因の変動は認められない。		

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	吉富3C - 10304	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ台形	東5.5m町道 北2.5m 南1.2m 三方路		(都) 1低専 (50,80)		
b	吉富3C - 11101	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m町道		(都) (60,200)		
c	築上3C - 20352	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ整形	西4m町道		(都) (60,200)		
d	豊前3C - 11209	豊前市		更地	( )	不整形	西6m市道 北3m 角地		(都) (70,200)		
e	豊前3C - 11205	豊前市		更地	( )	ほぼ整形	北東6m道路		(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	( ) 16,636	100 [100.0]	[ 99.9 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,619	100 [124.4]	13,359	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,400	
b	( ) 10,336	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]	14,692	100 [103.0]	14,264	環境 0.0	14,300	
c	( ) 10,387	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,283	100 [ 79.2 ]	12,984	画地 0.0	13,000	
d	( ) 14,663	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	15,388	100 [112.5]	13,678	行政 0.0	13,700	
e	( ) 15,543	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,481	100 [114.7]	13,497	その他 0.0 [100.0] 100	13,500	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -30.0	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 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 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： 13,400 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				既成市街地のため適用は困難。						
(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、町中心部からやや離れた住宅地域であり、自用の戸建住宅を主とし、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。							

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	大川不動産鑑定事務所
吉富(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	3,180,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 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 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	築上郡吉富町大字小犬丸 1 7 6 番 2				地積 (㎡)	189	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 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北4.8 m 町道	水道、下水	吉富650 m		(その他) (60,192)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 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 15 m、奥行 約 13 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 8 m 町道	交通 吉富駅方北東方650 m	法令 (都) 1 住居 (60,192)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、当分の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は、小幅下落で推移してきた中、感染症の影響もあり、今後も同様に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 16,800 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、吉富町及び周辺市町内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により持ち直しつつあったが、感染症の影響により回復基調にブレーキがかかった。町域が狭い吉富町は、不動産取引が少なく、取引価格は弱含み基調で推移。近隣地域は、中小規模の戸建住宅を主とする地域であり、価格帯 1 , 0 0 0 万円前後の中古物件が取引の中心。需要者は、京築主要都市、大分県中津市等を通勤圏域とするエンドユーザーが中心。								
(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、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。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、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、市場価格からアプローチし、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	豊前(県) - 1							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -2.0 +10.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.3 ]	100	100	[ 100.0 ]				
	18,100 円 / ㎡	100	[ 100.0 ]	[ 107.8 ]	100	16,500			
(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 16,900 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡		
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %		価格形成要因		変動状況		要因		
					〔一般的要因〕		世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。吉富町の人口は減少傾向。		
					〔地域要因〕		人口減少、高齢化進行、感染症の影響により住宅地需要は減少傾向。高齢化社会に起因する空家が増えつつある。		
					〔個別的要因〕		個別的要因の変動は認められない。		

(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	吉富3C - 10304	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ台形	東5.5m町道 北2.5m 南1.2m 三方路		(都)1低専 (50,80)					
b	吉富3C - 10301	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.5m町道		1住居 (60,180)					
c	吉富3C - 11101	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m町道		(都) (60,200)					
d	築上3C - 10302	築上郡築上町		更地	( )	長方形	南西6m私道 南東5m 角地		(都) (70,200)					
e	豊前3C - 11205	豊前市		更地	( )	ほぼ整形	北東6m道路		(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	( ) 16,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,619	$\frac{100}{[103.9]}$	15,995	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	16,000				
b	( ) 20,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,427	$\frac{100}{[116.4]}$	17,549	0.0 0.0 0.0	17,500				
c	( ) 10,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,692	$\frac{100}{[84.6]}$	17,366	0.0	17,400				
d	( ) 22,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,475	$\frac{100}{[127.5]}$	16,843	0.0	16,800				
e	( ) 15,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,481	$\frac{100}{[95.0]}$	16,296	$[100.0]$ 100	16,300				
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 -0.05	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	-2.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 -0.05	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	-3.0 0.0	環境	+20.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -30.0	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	-5.0 0.0	環境	-10.0
d	正常	% / 月 -0.10	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+25.0
e	正常	% / 月 -0.05	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	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,800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			既成市街地のため適用は困難。				
(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、自用の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3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, 大川不動産鑑定事務所. Row 1: 吉富(県) - 4, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,400 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, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 築上郡吉富町大字幸子505番1, 地積(㎡) 400, 法令上の規制等. (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. (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: 二方路 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,400 円/㎡, 収益還元法, 積算価格, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、吉富町及び周辺市町内に形成された住宅地域. (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、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした価格であり. (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通要因, 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, 豊前(県) - 1, 前年指定基準地の価格, 18,100 円/㎡, 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/㎡), 18,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通要因, 環境行政その他. (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, 継続 新規, 前年標準価格 18,500 円/㎡, 変動率, 年間 -0.5%, 半年間, 変動状況, 要因: 一般的(世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明), 地域(スーパーに近く、利便性が比較的良好な住宅地域), 個別的(個別的要因の変動は認められない).

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	吉富3C - 10304	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ台形	東5.5m町道 北2.5m 南1.2m 三方路		(都) 1低専 (50,80)		
b	吉富3C - 10301	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.5m町道		1住居 (60,180)		
c	築上3C - 10302	築上郡築上町		更地	( )	長方形	南西6m私道 南東5m 角地		(都) (70,200)		
d	豊前3C - 11209	豊前市		更地	( )	不整形	西6m市道 北3m 角地		(都) (70,200)		
e	豊前3C - 11109	豊前市		建付地	( )	長方形	東3.5m市道		(都) 1住居 (60,160)		
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	( ) 16,636	100 [100.0]	[ 99.9 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,619	100 [ 95.0 ]	17,494	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,500	
b	( ) 20,468	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,427	100 [107.8]	18,949	環境 0.0	18,900	
c	( ) 22,081	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	21,475	100 [118.2]	18,168	画地 0.0	18,200	
d	( ) 14,663	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	15,388	100 [ 84.2 ]	18,276	行政 0.0	18,300	
e	( ) 22,995	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,903	100 [121.3]	18,881	その他 0.0 [100.0] 100	18,900	
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 -0.05	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 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 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +11.0	環境 +15.0	画地 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： 18,400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			既成市街地のため適用は困難。							
(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、自用の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。							

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	大川不動産鑑定事務所
吉富(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	5,020,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,200 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 10 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 7 月 1 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	築上郡吉富町大字広津 4 0 3 番			地積 ( m <sup>2</sup> )	237	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 ( 80,300 ) 準防  ( その他 ) ( 100,300 )	
	台形 1 : 1	店舗兼住宅 W 2	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	東 8 m 県道、北西側道	水道、下水	吉富 230 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層の店舗・事務所兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 県道	交通 吉富駅南東方 230 m	法令 ( 都 ) 近商 ( 90,300 ) 準防		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、町中心部に形成された商業地域であるが、店舗集積度が低く住宅利用へ移行しつつある。地価は、小幅下落で推移してきた中、感染症の影響もあり、今後も同様に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗・事務所兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地	0.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	16,100 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、吉富町及び周辺市町内に形成された商業地域。当該圏域においては、大分県中津市のイオンモール三光等大型商業施設への顧客流出により商業目的の需要は少なく、取引価格は弱含み基調で推移。吉富町の商業地域は、県道の幹線道路沿線にコンビニ、小規模店舗等が散在する程度であり、閉鎖店舗が見られ空洞化が進行している。また、賃貸物件は、築年数経過した物件が多く、支払賃料及び敷金を下方修正しても空店舗を消化できない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域等の取引事例からアプローチした実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、市場動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	吉富 5 - 1		[ 99.7 ]	100	100	[ 102.0 ]	21,000	
	公示価格		100	[ 100.0 ]	[ 109.2 ]	100		
	22,500 円 / m <sup>2</sup>							
(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 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0	
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 21,300 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>		価格変動要因	変動状況	( 一般的 ) 要因 世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。吉富町の人口は減少傾向。 ( 地域 ) 要因 町中心部の県道沿線に形成された商業地域。人口減少等による収益力の低下に加え、感染症の影響により不動産需要は減退傾向にある。 ( 個別的 ) 要因 個別的要因の変動は認められない。			
	変動率	年間 -0.5 %	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	吉富3C - 10303	築上郡吉富町		更地	( )	ほぼ台形	南東4 m町道		(都)近商 (90,240)		
b	築上3C - 11202	築上郡築上町		更地	( )	不整形	北東10 m国道 南西6 m 二方路		(都)1住居 (70,200)		
c	築上3C - 20351	築上郡築上町		更地	( )	ほぼ長方形	北東11 m国道		商業 (90,300)		
d	豊前3C - 11109	豊前市		建付地	( )	長方形	東3.5 m市道		(都)1住居 (60,160)		
e	豊前3C - 21152	豊前市		更地	( )	正方形	北11 m県道		(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	( ) 15,952	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.3 ]}$	17,630	$\frac{100}{[ 84.6 ]}$	20,839	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	( ) 18,159	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 87.2 ]}$	20,637	$\frac{100}{[101.9]}$	20,252		21,300	
c	( ) 32,400	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,011	$\frac{100}{[132.6]}$	24,141		20,700	
d	( ) 22,995	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,903	$\frac{100}{[ 99.6 ]}$	22,995		24,600	
e	( ) 14,375	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	15,056	$\frac{100}{[ 74.4 ]}$	20,237		23,500	
									[102.0] 100	20,600	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -9.7	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -12.8	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,800 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			既成市街地のため適用は困難。				
(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)
	2,565,747	467,000	2,098,747	1,930,120	168,627	( 0.9746 ) 164,344	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	3,821,953 円 ( 16,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	100.00	W 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 準防	100 %	300 %	300 %	237 ㎡	17.0 m x 17.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し(店舗兼住宅)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 ~ 2	店舗・住宅	220.00	100.0	220.00	1,000	220,000	2.0	440,000
~							1.0	220,000
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		220,000		440,000 220,000
年額支払賃料					220,000 円 x 12ヶ月 = 2,640,000 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								
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)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					2,640,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 132,000 円			
以上計 + a+ - -					2,508,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					440,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,180 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 220,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 53,567 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 + + +					2,565,747 円 ( 10,826 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	豊前3C(賃) - 10301	852 ( 822 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	947	対象基準階の 月額実質賃料 1,023 円/㎡
b	豊前3C(賃) - 21150	1,723 ( 1,723 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,104	月額支払賃料 ( 1,000 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	116,800 円	29,200,000 x	0.4 %
維持管理費	79,200 円	2,640,000 x	3.0 %
公租公課	土地 8,200 円	査定額	
	建物 204,400 円	29,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	29,200 円	29,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,200 円	29,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	467,000 円 (	1,970 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9746
(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	29,200,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m <sup>2</sup> x 220.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,930,120 円 ( 8,144 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,565,747 円
総費用			467,000 円
純収益 -			2,098,747 円
建物等に帰属する純収益			1,930,120 円
土地に帰属する純収益 -			168,627 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			164,344 円 ( 693 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,821,953 円 (		16,100 円 / m <sup>2</sup> )