

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	8,640,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	行橋市西宮市 4 丁目 1 5 9 番 2 0 「西宮市 4 - 1 1 - 2」			地積 (m ²)	225	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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	行橋 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模			225 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 行橋駅南西方 800 m	法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。駅に近く最寄り品購入等の利便性も高く、需要が高いため、地価は堅調に推移。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	39,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	26,900 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、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の市街地外延に存する利便性の高い住宅地域と価格率連性が強い。需要者は行橋市に地縁や勤務地を有する個人を想定する。当該地域は、駅に近く最寄り品購入等の利便性も高く、需要が高いため、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 1 0 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、自用目的での取引が支配的で、低層アパート等のほかは収益不動産も少なく、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、標準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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	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 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	行橋(県) - 6	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 標準 交通 補 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	28,500 円 / m ²	[100.4]	100	100	[100.0]	38,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	28,500 円 / m ²		100	[100.0]	[74.9]	100		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 38,200 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 変動率 年間 +0.5 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的要因)	感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。		
				(地域要因)	地域内に特段の変動要因はないが、駅に近く最寄り品購入等の利便性も良好で、需要が高いため、地価は堅調に推移している。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない			

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	行橋4C - 11011	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m道路		(都) (70,200)			
b	行橋4C - 21255	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.3 m市道		(都) 1低専 (50,100)			
c	行橋4C - 10205	行橋市		更地	()	不整形	南6 m私道		(都) 1住居 (55,150) 居住外・都市外			
d	行橋4C - 21099	行橋市		更地	()	ほぼ整形	東6 m道路		(都) 1低専 (50,100)			
e	行橋4C - 21254	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m私道 南5.3 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	() 34,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,609	$\frac{100}{[88.3]}$	39,195	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,200		
b	() 31,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,036	$\frac{100}{[80.8]}$	38,411	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	38,400		
c	() 36,305	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	38,216	$\frac{100}{[99.0]}$	38,602	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	38,600		
d	() 34,781	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,781	$\frac{100}{[86.4]}$	40,256	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	40,300		
e	() 30,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,588	$\frac{100}{[76.8]}$	38,526	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	38,500		
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 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -5.0	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 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.07	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 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,899,636	583,970	2,315,666	2,067,200	248,466	(0.9757) 242,428	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	6,060,700 円 (26,900 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 (㎡)		
共同住宅	108.00	L S 2 F		216.00		
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)	70 %	200 %	200 %	225 ㎡	16.5 m x 13.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2階建、各階2DKが2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(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	居宅	108.00	100.0	108.00	1,140	123,120	1.0	123,120
2 ~ 2	居宅	108.00	100.0	108.00	1,140	123,120	1.0	123,120
~								
~								
~								
計		216.00	100.0	216.00		246,240		246,240
年額支払賃料						246,240 円 x 12ヶ月 = 2,954,880 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,954,880 円 x 4.0 % + 円 x % = 118,195 円		
以上計 + a+ - -						2,836,685 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						246,240 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,364 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 %) 246,240 円 x 96.0 % x 0.2563 = 60,587 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 + + +						2,899,636 円 (12,887 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	行橋4C(賃) - 21050	1,095 (1,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,129	対象基準階の 月額実質賃料 1,165 円/㎡
b	行橋4C(賃) - 21055	1,076 (1,032)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,196	月額支払賃料 (1,140 円/㎡)
c	行橋4C(賃) - 21051	1,211 (1,162)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,211	基準階 2 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	129,200 円	32,300,000 x	0.4 %
維持管理費	132,970 円	2,954,880 x	4.5 %
公租公課	土地 15,000 円	査定額	
	建物 242,200 円	32,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	32,300 円	32,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,300 円	32,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	583,970 円 (	2,595 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9757
(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	32,300,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 216.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,067,200 円 (9,188 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,899,636 円	
総費用		583,970 円	
純収益 -		2,315,666 円	
建物等に帰属する純収益		2,067,200 円	
土地に帰属する純収益 -		248,466 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		242,428 円 (1,077 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	6,060,700 円 (	26,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	4,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	27,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	行橋市大橋 2 丁目 2 9 9 9 番 2 「大橋 2 - 7 - 3 0」				地積 (m ²)	141	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 : 3	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東 4 m 市道	水道、下水	行橋 1 km	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 21 m、			規模	150 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	行橋駅北東方 1 km	法令 (都) 1 住居 (60,160) 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	比準価格	33,700 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、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の市街地外延に存する利便性の高い住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は行橋市に地縁や勤務地を有する個人を想定する。当該地域は、市街地に近く利便性は高いが、街路幅員が狭く市場性に劣るため、地価はやや弱含んでいる。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 7 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	行橋(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	28,500 円 / m ²	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [85.3]	[100.0] 100	33,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 -4.0 -12.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,800 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		要因		(地域)	地域内に特段の変動要因はない。中心市街に近く利便性は高いが、街路幅員が狭く市場性に劣るため、地価はやや弱含んでいる。			
変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				(個別的)	個別的的要因に変動はない				

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	行橋4C - 11002	行橋市				建付地	()	ほぼ整形	西6 m道路		(都) (70,200)
b	行橋4C - 21256	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) (70,200)
c	行橋4C - 11004	行橋市				更地	()	ほぼ整形	南12 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)
d	行橋4C - 20251	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北6 m 準角地		(都) (80,200) 居住外・都市外
e	行橋4C - 11008	行橋市				更地	()	台形	南西6 m市道 南東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	() 31,511	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,511	100 [86.7]	36,345	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	36,300
b	() 20,010	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,950	100 [67.2]	29,688	環境 画地	0.0 0.0	29,700
c	() 21,478	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	20,852	100 [61.5]	33,906	行政	0.0	33,900
d	() 19,970	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	19,422	100 [55.2]	35,185	その他	0.0	35,200
e	() 19,730	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.9]	19,554	100 [58.3]	33,540	[100.0] 100	0.0 100	33,500
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 +2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	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 +4.0	交通・接近 -13.0	環境 -32.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -18.0	環境 -34.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 -35.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,700 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		低層の一般住宅が中心の地域で、前面道路の幅員も狭く賃貸住宅の計画が困難なため、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	アイ・ブレインズ
行橋(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫

鑑定評価額	4,190,000 円	1㎡当たりの価格	17,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	行橋市大字道場寺字徳永畦1003番12				地積(㎡)	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)(70,200)					
	長方形1.2:1	住宅W1	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	南東4.5m市道	水道	新田原400m	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東150m、西200m、南50m、北50m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約15m		規模	250㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	4.5m市道	交通施設	新田原駅西方400m 法令(都)(70,200)規制					
	地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。既存の住宅地域であり、変動要因に乏しく、今後も現状のまま推移すると予測される。郊外部の土地需要は市中心部と比較し相対的に弱く、今後も下落基調と予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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		18,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		12,200 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、行橋市郊外に位置する既存の住宅地域である。主たる需要者は、同市中心部へ勤務する勤労者世帯あるいは地域に地縁の選好性を有する個人である。諸施設接近性、生活利便性が劣る郊外部の既存住宅地域であることから、需要は弱含みである。より利便性の高い市中心部の住宅地との相対的競争力低下の下、地価は下落傾向である。価格帯は規模により異なり把握し難いが、土地のみで400～500万円、新築物件付で2500万円程度と思考する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も混在しているが、居住の快適性を重視する地域である。土地価格に見合う賃料水準の形成には到っていないため収益価格はやや低位に試算された。よって、自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,800 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因の			
	変動率	年間	-0.6%	半年間	%	(一般的要因)	コロナ禍の影響も薄れつつあり、低金利が不動産市況を後押しするが、中心部から距離があり、地価は弱含みで推移。					
						(地域要因)	特段の変動はないが、国道背後の郊外の既存の住宅地域であり、その相対的な競争力の低下により需給動向には陰りが見られる。					
						(個別的要因)	特にない。					

(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	行橋4C - 10504	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北10.2 m県道 西6.1 m 東1 m 三方路		(都) (80,200)				
b	行橋4C - 11012	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南6.6 m市道		(都) (70,200)				
c	行橋4C - 21097	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北東8.5 m市道		(都) (70,200)				
d	行橋4C - 20558	行橋市		建付地	()	長方形	南6 m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 19,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,301	$\frac{100}{[106.7]}$	18,089	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	18,100			
b	() 17,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,149	$\frac{100}{[94.1]}$	18,224	0.0 0.0 0.0	18,200			
c	() 13,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,201	$\frac{100}{[84.1]}$	15,697	0.0	15,700			
d	() 15,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,958	$\frac{100}{[83.0]}$	18,022	0.0	18,000			
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 +9.0	交通・接近 -5.0	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
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 -13.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -11.0	環境 -10.0	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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -21.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 18,100 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)
	3,023,986	613,964	2,410,022	2,291,200	118,822	(0.9757) 115,935	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	2,898,375 円 (12,200 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 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
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)	70 %	200 %	200 %	237 ㎡	17.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積 60 ㎡程度ファミリータイプ住戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,070	128,400	1.0	128,400
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,070	128,400	1.0	128,400
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		256,800		256,800
年額支払賃料					256,800 円 x 12ヶ月 = 3,081,600 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)					敷金により担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,081,600 円 x 4.0 % + 円 x % = 123,264 円			
以上計 + a+ - -					2,958,336 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					256,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,465 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 %) 256,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 63,185 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 + + +					3,023,986 円 (12,759 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	行橋4C(賃) - 10601	1,049 (1,006)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,141	対象基準階の 月額実質賃料 1,105 円/㎡
b	行橋4C(賃) - 10602	963 (943)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,068	月額支払賃料 (1,070 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 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	143,200 円	35,800,000 x	0.4 %
維持管理費	123,264 円	3,081,600 x	4.0 %
公租公課	土地 7,400 円	査定額	
	建物 268,500 円	35,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	613,964 円 (	2,591 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9757
(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	35,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,291,200 円 (9,668 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,023,986 円
総費用			613,964 円
純収益 -			2,410,022 円
建物等に帰属する純収益			2,291,200 円
土地に帰属する純収益 -			118,822 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			115,935 円 (489 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,898,375 円 (		12,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	1.1 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	行橋市南大橋2丁目1184番4「南大橋2-2-25」				地積(㎡)	396	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)	
	台形 1.5:1	住宅 W1	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道	行橋1.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 16m、			規模	350㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	行橋駅 東方1.8km 法令(都) 1住居(60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	30,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	22,700 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、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好でありコロナ禍においても需給に大きな変動は認められない。取引の中心となる価格帯は、新築戸建てで2,000万円～3,000万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で1,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であるが、自己使用目的の取引が中心であり収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあるため収益価格の規範性は相対的に低い。よって本件においては、南大橋地区等に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格に重きを置き、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	行橋(県) - 6	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	29,800		0.0 0.0 0.0 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 30,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が安定しており、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が活発である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 一般住宅、アパート等が混在する生活利便性が比較的良好な既成住宅地域で、需給に大きな変動は認められない。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋4C - 10221	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北東6m市道		(都)1住居(60,200)		
b	行橋4C - 11013	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南西6m道路		(都)(70,200)		
c	行橋4C - 10206	行橋市		建付地	()	不整形	北4m市道 西0.5m 角地		(都)1住居(60,160)		
d	行橋4C - 20553	行橋市		建付地	()	長方形	西6m市道		(都)1住居(60,200)		
e	行橋4C - 21255	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.3m市道		(都)1低専(50,100)		
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	() 29,267	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,267	100 [96.0]	30,486	街路 0.0 交通・接近 0.0	30,500	
b	() 27,880	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,880	100 [96.9]	28,772	環境 0.0	28,800	
c	() 12,820	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [61.6]	26,015	100 [85.0]	30,606	画地 0.0	30,600	
d	() 36,302	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,302	100 [109.8]	33,062	行政 0.0	33,100	
e	() 31,036	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,036	100 [104.6]	29,671	その他 0.0 [100.0] 100	29,700	
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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +2.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 -38.4	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 0.0	環境 +12.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	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： 30,500円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。								
(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)	
	4,510,544	871,377	3,639,167	3,270,400	368,767	(0.9757) 359,806	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	8,995,150 円 (22,700 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 (㎡)		
共同住宅	171.00	L S 2 F		342.00		
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%	396㎡	21.5 m x 16.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2LDK・平均専有面積約57㎡			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(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 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	171.00	100.0	171.00	1,120	191,520	1.0	191,520	1.0	191,520
~										
~										
~										
計		342.00	100.0	342.00		383,040		383,040		383,040
年額支払賃料						383,040 円 x 12ヶ月 = 4,596,480 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 (%))						4,596,480 円 x 4.0 % + 円 x % = 183,859 円				
以上計 + a+ - -						4,412,621 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						383,040 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,677 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 %) 383,040 円 x 96.0 % x 0.2563 = 94,246 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 + + +						4,510,544 円 (11,390 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	行橋4C(賃) - 10201	1,089 (1,044)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,124	対象基準階の 月額実質賃料 1,145 円/㎡
b	行橋4C(賃) - 10202	1,003 (983)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,148	月額支払賃料 (1,120 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 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	204,400 円	51,100,000 x	0.4 %
維持管理費	160,877 円	4,596,480 x	3.5 %
公租公課	土地 20,700 円	査定額	
	建物 383,200 円	51,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	51,100 円	51,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,100 円	51,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	871,377 円 (	2,200 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9757
(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	51,100,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 342.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,270,400 円 (8,259 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,510,544 円
総費用			871,377 円
純収益 -			3,639,167 円
建物等に帰属する純収益			3,270,400 円
土地に帰属する純収益 -			368,767 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			359,806 円 (909 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	8,995,150 円 (		22,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	5,630,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	行橋市大字中津熊字六ツ折 3 4 7 番 1 9				地積 (m ²)	225	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)			
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南4.5 m 市道	水道	行橋1.3 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 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 12.5 m、		規模	225 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 路	4 . 5 m市道	交通 施設	行橋駅 西方1.3 km 法令 (都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び既存住宅地域で、土地利用形態は当分の間現状維持で推移するものと予測される。周辺では新規宅地開発が活発であり、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。								
(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		25,000 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、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は行橋駅徒歩圏域で比較的好立地なことから新規の宅地開発が活発で、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建て 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 500 万円台半ばである。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には大規模画地上に賃貸用の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする既存住宅地域で画地規模においても新規の収益用不動産の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、行橋市内の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た標準価格を標準とし、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 準 補 正 内 訳	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	行橋(県) - 6	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 補 正 内 訳	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	28,500 円 / m ²	[100.4]	100	100	[100.0]	24,800			0.0 地 域 要 因 其 他
			100	[100.0]	[115.6]	100				0.0 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,800 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	変動状況要因の	
	変動率	年間 +0.8 %	半年間	%	(一般 的 要 因)	行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が安定しており、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が活発である。				
					(地 域 要 因)	需要が堅調な駅西口徒歩圏域の既存住宅地域である。周辺では新規の宅地開発が活発であり、地価は上昇傾向に推移している。				
					(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	行橋4C - 11008	行橋市		更地	()	台形	南西6 m市道 南東6 m 角地		(都) (80,200)					
b	行橋4C - 10207	行橋市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		(都) (70,200)					
c	行橋4C - 10505	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.3 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)					
d	行橋4C - 10211	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道		(都) (70,200)					
e	行橋4C - 10202	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		(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	() 19,730	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	19,437	$\frac{100}{[78.1]}$	24,887	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	24,900				
b	() 12,007	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.8]}$	18,820	$\frac{100}{[79.2]}$	23,763	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	23,800				
c	() 33,269	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,617	$\frac{100}{[126.0]}$	25,887	0.0 0.0 0.0	25,900				
d	() 20,081	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,081	$\frac{100}{[79.8]}$	25,164	0.0	25,200				
e	() 38,274	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,580	$\frac{100}{[139.6]}$	27,636	[100.0] 100	27,600				
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 -0.08	街路 画地	0.0 +0.9	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	-13.0 0.0	環境 環境	-12.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -36.2	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	-1.0 0.0	環境 環境	-20.0
c	正常	% / 月 0.00	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+30.0
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	-8.0 0.0	環境 環境	-15.0
e	正常	% / 月 +0.07	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	+4.0 0.0	環境 環境	+37.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。				
(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 周辺には大規模画地上に賃貸用の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で、画地規模においても賃貸用不動産に適していない。よって、賃貸用の新規共同住宅の供給を想定することは、立地及び投資採算性の観点から現実的ではなく、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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋（県） - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	4,720,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	行橋市行事 7 丁目 2 6 3 番 1 6 「行事 7 - 3 4 - 1 0」				地積 (m ²)	165	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 中専 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い既成住宅地域	北 4.7 m 市道	水道	行橋 1.4 km	(その他) (60,188)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 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 11 m、奥行 約 16 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.7 m 市道	交通施設	行橋駅 北西方 1.4 km	法令 (都) 1 中専 (60,188) 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	比準価格	28,600 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、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺では新規の宅地開発及び県道沿線の繁華性の向上が見られ地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建て 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 500 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には賃貸用の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする既成住宅地域で画地規模においても新規の収益用不動産の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、行事地区に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	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 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 28,500 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	- 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								
変動率		年間 +0.4 %	半年間 %						
<p>(一般的) 行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が安定しており、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が活発である。</p> <p>(地域) 需要が堅調な行事地区の既成住宅地域である。周辺では新規の宅地開発が活発であり、地価は上昇傾向に推移している。</p> <p>(個別的) 個別的的要因に変動はない。</p>									

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	行橋4C - 10216	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南東6.2 m市道		(都) 2 低専 (50,100)		
b	行橋4C - 11209	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m市道		(都) 2 低専 (50,100)		
c	行橋4C - 11208	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	東6 m私道 北6 m 西10 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)		
d	行橋4C - 10212	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m私道 北6 m 二方路		(都) 1 中専 (70,200)		
e	行橋4C - 10203	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m私道 北東6 m 南東2 m 三方路		(都) 1 中専 (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	() 26,777	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	29,752	100 [106.4]	27,962	街路 0.0 交通・接近 0.0	28,000	
b	() 36,480	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,480	100 [109.7]	33,254	環境 0.0	33,300	
c	() 33,366	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	32,394	100 [113.4]	28,566	画地 0.0	28,600	
d	() 31,918	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	31,292	100 [109.8]	28,499	行政 0.0	28,500	
e	() 33,201	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	32,234	100 [109.7]	29,384	その他 0.0 [100.0] 100	29,400	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +12.0	画地 -10.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +12.0	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +9.0	画地 +3.0	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 0.0	環境 +12.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。								
(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	周辺には賃貸用の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で、画地規模においても賃貸用不動産に適していない。よって、賃貸用の新規共同住宅の供給を想定することは、立地及び投資採算性の観点から現実的ではなく、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	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	7,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	行橋市大字今井字文久 3 2 1 4 番 6				地積 (m ²)	495	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)
	長方形 1:2	住宅 L S 1	一般住宅、農家住宅等が点在する郊外の住宅地域	北西7 m 市道	水道	行橋4.3 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 200 m、北 200 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 33 m、		規模	500 m ² 程度、			形状 長方形
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	行橋駅北東方4.3 km		法令 (都) (70,200)	規制
	地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、現状維持のまま推移していくものと予測する。苅田港アクセス道路の整備もあり、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移。						
(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	14,700 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、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の郊外の農家住宅を含む地域と価格牽連性が強い。需要者は、当該地域の出身者が中心であり、かなり地縁的な選好性は強い。当該地域は、一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域で、取引は活発ではないが、一定の土地取引は認められるため、地価は横ばいにて推移している。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 1 0 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅や農家住宅等が点在する行橋市郊外の住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			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 14,700 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		価格形成要因	変動状況	〔一般的要因〕 感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。	
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円 / m ²			〔地域要因〕 地域内に特段の変動要因はないが、苅田港アクセス道路の整備も進行しており、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移している。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋4C - 11012	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南6.6 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋4C - 11015	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南西4.3 m市道		(都) (70,200)		
c	行橋4C - 20558	行橋市		建付地	()	長方形	南6 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋4C - 11003	行橋市		建付地	()	不整形	西2.5 m市道 北2 m 南4 m 三方路		(都) (80,200)		
e	行橋4C - 21097	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北東8.5 m市道		(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	() 17,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,149	$\frac{100}{[115.3]}$	14,873	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	() 13,465	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,236	$\frac{100}{[128.5]}$	14,970		15,000	
c	() 15,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,958	$\frac{100}{[101.0]}$	14,810		14,800	
d	() 9,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,091	$\frac{100}{[65.1]}$	13,965		14,000	
e	() 13,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,201	$\frac{100}{[90.2]}$	14,635	[100.0] 100	14,600	
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 0.00	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 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 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 +6.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +2.0	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 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +4.0	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： 14,700 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 農地等も存する住宅地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
行橋（県） - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	5,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市大字下稗田字日焼 8 1 2 番 1 外				地積 (m ²)	383	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)	
	長方形 2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が建つ県道沿いの住宅地域	北13 m 県道	水道	行橋5.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 30 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 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 m 県道	交通施設	行橋駅南西方 5.4 km	法令 (都) (70,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の住宅の敷地				(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	14,000 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	同一需給圏は行橋市及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心である。近くの大型住宅団地（行橋ニュータウン宮の杜）の価格水準の低下があり、当地域の需要は弱含みで推移している。土地 4 0 0 m ² 程度の中古物件で、総額 6 0 0 万円前後が必要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 4 事例の価格の中庸値を重視し求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。農家住宅が混在する戸建住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域では取引価格の水準を指標に価格が決定されるので、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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	人口は直近 1 年間では微減で、高齢化率は約 3 1 % である。2 ~ 3 0 区画の戸建宅地分譲が主で、売れ行きは比較的堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			(地 域)	地域要因に変化はないが、近くの住宅団地の価格水準の低下等の影響を受けて、地価は下落している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m ²		(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			
変動率 年間 -0.7 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋4C - 10904	行橋市		更地	()	長方形	東6 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋4C - 10901	行橋市		更地	()	台形	南6 m市道 東4 m 準角地		(都) (80,200)		
c	行橋4C - 10503	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.1 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋4C - 10504	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北10.2 m県道 西6.1 m 東1 m 三方路		(都) (80,200)		
e	行橋4C - 10207	行橋市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		(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	() 13,852	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,810	100 [104.8]	13,177	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,200	
b	() 15,339	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [101.0]	15,050	100 [110.9]	13,571	環境 0.0	13,600	
c	() 9,868	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	10,943	100 [77.0]	14,212	画地 0.0	14,200	
d	() 19,687	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	19,166	100 [127.5]	15,032	行政 0.0	15,000	
e	() 12,007	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [63.8]	18,688	100 [123.0]	15,193	その他 0.0 [100.0] 100	15,200	
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -9.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +12.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0	画地 -36.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、適用が困難。							
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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	近隣地域は一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で自己所有の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が成立していないため。							

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	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	5,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	行橋市南大橋 4 丁目 1 0 0 0 番 1 8 「南大橋 4 - 2 - 8 2」			地積 (m ²)	179	法令上の規制等	(都) 1 住居 (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			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 6 m 市道	水道	行橋 1.4 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 行橋駅 南東方 1.4 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、土地利用形態は当分の間現状維持で推移するものと予測される。コロナ禍においても需給に大きな変動はなく、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	33,600 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	22,800 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、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好で、近年、ミニ開発等も見られ地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建てで 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 600 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域である。自己使用目的の取引が中心で、画地規模も一般住宅に適し収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあるため収益価格の規範性は相対的に低い。よって本件においては、南大橋地区等に存する類似の取引事例と比較検討して得た標準価格に重きを置き、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	行橋(県) - 6								
	前年指定基準地の価格 28,500 円 / m ²	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [87.1]	100	32,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 -12.0 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 32,800 円 / m ²		価格形成要因	(一般的)	行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が安定しており、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が活発である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	一般住宅、アパート等が混在する生活利便性が比較的良好な既成住宅地域で、ミニ開発等も見られ地価はやや上昇傾向にある。				
	変動率	年間 +0.6 %	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	行橋4C - 10221	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北東6m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	行橋4C - 11013	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南西6m道路		(都) (70,200)		
c	行橋4C - 11002	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	西6m道路		(都) (70,200)		
d	行橋4C - 10206	行橋市		建付地	()	不整形	北4m市道 西0.5m 角地		(都) 1住居 (60,160)		
e	行橋4C - 20553	行橋市		建付地	()	長方形	西6m市道		(都) 1住居 (60,200)		
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	() 29,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,267	$\frac{100}{[87.1]}$	33,602	街路 0.0 交通・接近 0.0	33,600	
b	() 27,880	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,880	$\frac{100}{[88.4]}$	31,538	環境 0.0 画地 0.0	31,500	
c	() 31,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,511	$\frac{100}{[92.9]}$	33,919	行政 0.0	33,900	
d	() 12,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[61.6]}$	26,015	$\frac{100}{[76.4]}$	34,051	その他 0.0	34,100	
e	() 36,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,302	$\frac{100}{[100.8]}$	36,014	$[100.0]$ 100	36,000	
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 -1.0	環境 -12.0	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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	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 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	画地 -38.4	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 -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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,600 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			既成市街地のため原価法の適用は困難。				
(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)
	2,322,158	452,124	1,870,034	1,702,400	167,634	(0.9757) 163,560	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	4,089,000 円 (22,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	85.00	L S 2 F		170.00		
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 %	179 ㎡	12.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは1LDK・平均専有面積約42.5㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(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	住宅	85.00	100.0	85.00	1,160	98,600	1.0	98,600
~							1.0	98,600
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		197,200		197,200
年額支払賃料						197,200 円 x 12ヶ月 = 2,366,400 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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 (%))						2,366,400 円 x 4.0 % + 円 x % = 94,656 円		
以上計 + a+ - -						2,271,744 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						197,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,893 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 %) 197,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 48,521 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 + + +						2,322,158 円 (12,973 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	行橋4C(賃) - 10201	1,089 (1,044)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	1,182	対象基準階の 月額実質賃料 1,186 円/㎡
b	行橋4C(賃) - 10202	1,003 (983)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [87.0]	<u>100</u> [100.0]	1,214	月額支払賃料 (1,160 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 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	106,400 円	26,600,000 x	0.4 %
維持管理費	82,824 円	2,366,400 x	3.5 %
公租公課	土地 10,200 円	査定額	
	建物 199,500 円	26,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	452,124 円 (	2,526 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,600,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 170.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,702,400 円 (9,511 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,322,158 円	
総費用		452,124 円	
純収益 -		1,870,034 円	
建物等に帰属する純収益		1,702,400 円	
土地に帰属する純収益 -		167,634 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		163,560 円 (914 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,089,000 円 (	22,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	8,990,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	行橋市中央 3 丁目 5 1 4 番 5 「中央 3 - 5 - 3」				地積 (m ²)	165	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) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,330)			
	長方形 1 : 1.5	店舗 S 3	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	東 5.5 m 市道	水道、下水	行橋 300 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 15 m、規模 170 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 . 5 m 市道	交通施設	行橋駅 南東方 300 m	法令 (都) 商業 (90,330) 準防 規制		
地域要因の将来予測	飲食店、ホテル等が建ち並び駅東口の繁華街で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。客足は回復基調にあり、希少な好立地で底値感及び割安感もあることから地価は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	45,100 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、行橋市及び苅田町の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を嗜好する自営業者や法人等で幹線沿線ではチェーン店等圏域外からの市場参入も見られる。飲食店を中心とする繁華街ではコロナ禍により一時減少した客足は回復基調にあり、希少な好立地で底値感及び割安感があることから地価は上昇傾向にある。近隣地域周辺では、中古物件が多く築年、規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅東口の飲食店、ホテル等が建ち並び既存の商業地域であるが、用途が混在しており価格の形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。そこで本件では、行橋市中心市街地等に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		正 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		正 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 54,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%	
	- 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									
					(一般的)	沿道型店舗用地や賃貸マンション適地等の商業地需給は底堅い。繁華街でも客足は回復基調にあり需給は安定している。				
					(地域)	飲食店、ホテル等が建ち並び繁華街で客足は回復基調にあり、底値感及び割安感があることから地価はやや上昇傾向にある。				
					(個別的)	個別的的要因に変動はない。				

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	行橋4C - 10215	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道		(都)商業 (90,360)	
b	行橋4C - 10213	行橋市		底地	()	ほぼ整形	東5.5 m市道		(都)商業 (90,330)	
c	行橋4C - 10209	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北11 m県道		(都)商業 (90,400)	
d	行橋4C - 11005	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西16 m市道 北6 m 東6 m 三方路		(都)商業 (100,400) 地区計画等	
e	行橋4C - 20252	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北4.2 m市道		(都)近商 (90,200)	
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	() 53,383	100 [120.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,664	100 [81.6]	54,735	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	54,700
b	() 37,598 46,998	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	47,186	100 [85.3]	55,318	環境 0.0 画地 0.0	55,300
c	() 81,527	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	84,553	100 [153.4]	55,119	行政 0.0	55,100
d	() 111,958	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [110.0]	102,696	100 [147.2]	69,766	その他 0.0	69,800
e	() 41,597	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	41,597	100 [74.3]	55,985	[100.0] 100	56,000
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	その他	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +9.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +38.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +11.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 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			既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(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)	
	6,799,539	1,412,204	5,387,335	5,058,550	328,785	(0.9507) 312,576	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	7,442,286 円 (45,100 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	120.00	S 3 F		360.00		
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) 商業 準防	90 %	400 %	330 %	165 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階部分貸し			有効率の理由	78.3 %	低層店舗としては標準的

(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	120.00	75.0	90.00	2,280	205,200	4.0	820,800	2.0	410,400
~ 2	店舗	120.00	80.0	96.00	2,000	192,000	4.0	768,000	2.0	384,000
~ 3	店舗	120.00	80.0	96.00	1,850	177,600	4.0	710,400	2.0	355,200
~										
計		360.00	78.3	282.00		574,800				2,299,200 1,149,600
年額支払賃料						574,800 円 x 12ヶ月 = 6,897,600 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 (%))						6,897,600 円 x 5.0 % 円 x % = 344,880 円				
以上計 + a+ - -						6,552,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,299,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,842 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(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,149,600 円 x 95.0 % x 0.2060 = 224,977 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 + + +						6,799,539 円 (41,209 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	行橋4C(賃) - 10203	2,315 (2,274)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,315	対象基準階の 月額実質賃料 2,366 円/㎡
b	行橋4C(賃) - 10204	2,815 (2,768)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [117.0]	<u>100</u> [100.0]	2,406	月額支払賃料 (2,280 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	372,500 円	74,500,000 x	0.5 %
維持管理費	275,904 円	6,897,600 x	4.0 %
公租公課	土地 56,100 円	査定額	
	建物 558,700 円	74,500,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	74,500 円	74,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	74,500 円	74,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,412,204 円 (	8,559 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	74,500,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,058,550 円 (30,658 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,799,539 円
総費用			1,412,204 円
純収益 -			5,387,335 円
建物等に帰属する純収益			5,058,550 円
土地に帰属する純収益 -			328,785 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			312,576 円 (1,894 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,442,286 円 (		45,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	65,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	行橋市西宮市 1 丁目 7 1 2 番 1 1 外 「西宮市 1 - 9 - 1 3」			地積 (㎡)	334	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:1.5	歯科医院 W 2	店舗、事務所等が建ち並び国道沿いの商業地域	西 16 m 国道	水道、下水	行橋500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 180 m、北 150 m		標準的使用	低層の店舗、事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、		規模	330 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	土地区画整理が実施された地域	街路	1 6 m 国道	交通施設	行橋駅北西方 500 m 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	低層の店舗や事務所が建ち並び国道沿いの商業地域であり、駅に近く、繁華性も高いため需要は旺盛である。周辺は高層マンションも建ち、地価は堅調に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗、事務所地				(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	83,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	62,900 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、行橋市を中心として、近接する市町の幹線道路沿線の商業地域や鉄道駅周辺の商業地域を含む範囲である。主な需要者は、当該圏域に地縁を有する地場の法人が大半を占めるものの、業種業態によっては全国展開の企業も想定される。圏域内の需給動向は、高層マンションも建ち、駅に近く、繁華性も高いため需要は旺盛であり、地価は堅調に推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では、店舗や事務所等の賃貸も見られるが、求めた収益価格は不安定な想定要素も認められる。比準価格は行橋市内の取引事例だけでなく、隣接する苅田町の路線商業地等の取引事例も採用したが、各補・修正は適正であり、相対的に比準価格に規範性が認められる。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考に、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 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	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
			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 81,000 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 / ㎡	変動状況要因
	変動率	年間 +1.9 %	半年間	%	(一般的 要因)	感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。		
					(地域 要因)	地域内に特段の変動要因はないが、駅に近く、繁華性も高いため需要は旺盛である。周辺は高層マンションも建ち、地価は堅調に推移。		
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない		

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	行橋4C - 10209	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北11 m県道		(都)商業 (90,400) 居住内・都市内					
b	行橋4C - 11005	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西16 m市道 北6 m 東6 m 三方路		(都)商業 (100,400) 地区計画等					
c	行橋4C - 20252	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北4.2 m市道		(都)近商 (90,200) 居住内・都市内					
d	苅田4C - 20450	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ台形	北西20 m国道		準工 (60,200)					
e	苅田4C - 11402	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	東9 m町道		近商 (100,200)					
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	() 81,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	84,553	$\frac{100}{[106.4]}$	79,467	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	() 111,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	102,696	$\frac{100}{[114.2]}$	89,926		79,500 89,900				
c	() 41,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,597	$\frac{100}{[51.3]}$	81,086		81,100				
d	() 48,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,778	$\frac{100}{[68.9]}$	78,052		78,100				
e	() 52,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,845	$\frac{100}{[60.5]}$	87,347	$[100.0]$ 100	87,300				
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 +0.08	街路 画地	0.0 -3.0	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 +12.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	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	0.0 +12.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 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	-12.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-38.0 0.0
d	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	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 その他	-35.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 83,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,630,740	557,800	2,072,940	1,167,880	905,060	(0.9750) 882,434	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	21,010,333 円 (62,900 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	115.00	L S 1 F		115.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	334 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸のため

(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	115.00	100.0	115.00	2,000	230,000	4.0	920,000
~								
~								
~								
計		115.00	100.0	115.00		230,000		920,000
年額支払賃料					230,000 円 x 12ヶ月 = 2,760,000 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)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,760,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 138,000 円			
以上計 + a+ - -					2,622,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					920,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,740 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(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,630,740 円 (7,876 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	行橋4C(賃) - 21052	2,214 (2,137)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,516	対象基準階の 月額実質賃料 2,007 円/㎡
b	行橋4C(賃) - 21053	1,500 (1,455)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,739	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	行橋4C(賃) - 21054	1,504 (1,455)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,799	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	86,000 円	17,200,000 x	0.5 %
維持管理費	138,000 円	2,760,000 x	5.0 %
公租公課	土地 170,400 円	査定額	
	建物 129,000 円	17,200,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	17,200 円	17,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,200 円	17,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	557,800 円 (	1,670 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	17,200,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,167,880 円 (3,497 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,630,740 円	
総費用		557,800 円	
純収益 -		2,072,940 円	
建物等に帰属する純収益		1,167,880 円	
土地に帰属する純収益 -		905,060 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		882,434 円 (2,642 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	21,010,333 円 (	62,900 円 / m ²)	