

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
粕屋（県） - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.3 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	糟屋郡粕屋町長者原東 1 丁目 1 6 番 1 0 「長者原東 1 - 1 - 1 8」			地積 (m ²)	206	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	1 住居 (60,200)
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西 4 m 町道	水道、下水	長者原 300 m	(その他) (60,160)
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 長者原駅 南東方 300 m	法令 1 住居 (60,160)	
	地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域であり、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。					
(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	80,200 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	58,800 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 J R 香椎線及び J R 篠栗線沿線を中心とする糟屋郡内の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部及び糟屋郡内に通勤する中堅給与所得者層である。最寄駅や商業施設は徒歩圏内にあり、生活利便性は高く、住宅需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は土地総額で 1,600 万円前後、新築戸建物件で 3,000 万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地の収益性を反映した価格であるが、近隣地域においては地価に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、相対的規範性は劣ると判断する。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、周辺の地価公示標準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	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 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 73,700 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 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 +6.5 % 半年間 %		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 福岡市のベッドタウンとして人口・世帯数ともに増加しており、低金利政策が続くなか、住宅需要は堅調で、地価も上昇基調にある。 (地域要因) 交通接近条件に恵まれた住宅地域であり、宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向を強めている。 (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	粕屋1C - 951	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北西3.5 m町道		2低専 (50,80)	
b	粕屋31K - 908	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北5 m町道		2中専 (60,200)	
c	粕屋1C - 963	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	南5 m町道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m	
d	粕屋31K - 806	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北4.5 m町道		1低専 (40,60)	
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	() 81,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,338	$\frac{100}{[99.5]}$	82,752	街路 交通・ 0.0	82,800
b	() 72,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,615	$\frac{100}{[96.4]}$	77,401	接近 環境 0.0	77,400
c	() 46,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	62,173	$\frac{100}{[80.1]}$	77,619	画地 行政 0.0	77,600
d	() 61,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	72,358	$\frac{100}{[90.2]}$	80,220	その他 0.0	80,200
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -10.0		
			画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,200 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(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)
	2,383,415	439,680	1,943,735	1,434,120	509,615	(0.9753) 497,028	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	12,122,634 円 (58,800 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	80.00	L S 2 F		160.00		
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
1 住居	60 %	200 %	160 %	206 ㎡	13.5 m × 15.0 m	前面道路：町道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 40 ㎡の 2DK 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 ~ 1	住宅	80.00	100.0	80.00	1,190	95,200	3.0	285,600
2 ~ 2	住宅	80.00	100.0	80.00	1,220	97,600	3.0	292,800
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		192,800		578,400
年額支払賃料				192,800 円 × 12ヶ月 = 2,313,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				5,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 180,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,313,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 115,680 円				
以上計 + a+ - -				2,377,920 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				578,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,495 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,383,415 円 (11,570 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	粕屋 1 C (賃) - 651	1,125 (1,125)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,208	対象基準階の 月額実質賃料 1,223 円/㎡
b	粕屋 1 C (賃) - 652	1,158 (1,158)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,257	月額支払賃料 (1,220 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	88,800 円	22,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	124,680 円	2,493,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 26,400 円	査定額	
	建物 155,400 円	22,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	439,680 円 (	2,134 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	22,200,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,434,120 円 (6,962 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,383,415 円	
総費用		439,680 円	
純収益 -		1,943,735 円	
建物等に帰属する純収益		1,434,120 円	
土地に帰属する純収益 -		509,615 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		497,028 円 (2,413 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	12,122,634 円 (	58,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	68,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 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	糟屋郡粕屋町仲原2丁目2038番5 仲原2-13-16				地積(㎡)	311	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	2低専(50,80) (その他)	
(2)近隣地域	1:2	住宅W2	中規模一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	南東5.1m町道	水道、下水	原町440m		
	範囲	東 70m、西 100m、南 100m、北 60m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 23m、規模 320㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.1m町道	交通施設	原町駅 南方440m	法令 2低専(50,80) 規制
地域要因の将来予測	近隣地域は、JR原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。画地規模にバラツキがみられるが、一般住宅を中心とした利用に影響を及ぼす要因は見られず、現状にて推移していくものと思われる。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	近隣地域は戸建住宅を中心とする既成の住宅地域である。主たる同一需給圏は環境条件の類似する粕屋町内の住宅地域であり、福岡都心部及び粕屋町に勤務するサラリーマン層が主な需要者となる。地価動向は低金利や住宅需要の高まりから上昇傾向が続いており、ミニ分譲等による住宅開発が活発に行われている。中心となる価格帯は、土地で1500万円～2500万円程度、建物含みで3000万円～4000万円程度になると思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅(自用)としての需要が想定される地域である。既存の住宅地域であり、賃貸市場については未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。取引事例比較法のみ適用であるが、当該手法により得られた比準価格は、現実の市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準に単価と総額との関連性も勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	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	[] 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
	前年指定基準地の価格	[] 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 64,600 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	雇用や所得の改善が見られる中、景気回復が期待される。福岡都市圏の人口増加に加え、低金利等を反映し、住宅需要は堅調である。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			{ 地域 要 因 }	既存の住宅地域であるが駅徒歩圏の利便性から、住宅需要は堅調に推移している。			
変動率 年間 +6.2 % 半年間 %				{ 個別的 要 因 }	特段の変動要因は見られない。			

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	粕屋 1 C - 660	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	南4.5 m町道		1 低専 (50,80)	
b	粕屋 3 1 K - 907	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道 北東3.5 m 二方路		準工 (60,200)	
c	粕屋 3 1 K - 805	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	南西3 m町道		1 低専 (50,80)	
d	粕屋 3 1 K - 806	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北4.5 m町道		1 低専 (40,60)	
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	() 65,900	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	76,584	100 [112.5]	68,075	街路 交通・ 0.0	68,100
b	() 51,509	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	56,080	100 [82.2]	68,224	接近 環境 0.0	68,200
c	() 75,661	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	79,822	100 [115.1]	69,350	画地 行政 0.0	69,400
d	() 61,727	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	72,358	100 [105.1]	68,847	その他 0.0	68,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	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 +3.0		
			画地 -10.0	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： 68,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は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あるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
粕屋(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野240番1ほか1筆				地積(㎡)	250	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	1住居(60,200)			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅等が見られる幹線背後の既成住宅地域	南東4.5m町道、北東側道	水道、下水	門松1.2km	(その他)高度地区2種15m(60,180)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 90m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 19m、		規模	270㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特になし。		街路	4.5m町道	交通 門松駅 北西方1.2km	法令 1住居(60,180)高度地区2種15m			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、旧来からの住宅地域である。一般住宅を中心とした利用にあり、地域要因に特段の変動は見られない。最寄駅までの距離はやや劣るものの、住宅需要の回復を受け、地価は上昇傾向にあると予想される。								
(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	44,000 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	主たる同一需給圏は、粕屋町内の環境条件が類似する住宅地域である。想定される需要者としては、粕屋町内及び福岡市都心部に通勤するサラリーマン等が考えられる。地価動向は低金利や住宅需要の向上から回復傾向にある。また粕屋町の人口及び世帯数は増加傾向にあり、住宅需要の底堅さがみられる。既存の住宅地域であり規模によるバラツキがあるが、中心となる価格帯は、土地で1000万円～1500万円程度、建物含みで3000万円程度になる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅(自用)としての需要が想定される地域である。そのため、賃貸市場については未成熟であり、本件評価にあたっては収益還元法の適用を断念した。取引事例比較法のみ適用であるが、当該手法により得られた比準価格は、現実の市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準に単価と総額の関連にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示準格	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	地
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化	交通	域
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		補正	環境	要
								画地	行政	因
								その他	その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	地
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化	交通	域
			100	[]	[]	100		補正	環境	要
								画地	行政	因
								その他	その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,300 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 +4.0 %	半年間 %	要因
							価格形成要因	<p>(一般的要因) 雇用や所得の改善が見られる中、景気回復が期待される。福岡都市圏の人口増加に加え、低金利等を反映し、住宅需要は堅調である。</p> <p>(地域要因) 既存の住宅地域であるが、住宅需要は堅調に推移している。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。</p> <p>(個別的要因) 特段の変動要因は見られない。</p>		

(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	粕屋1C - 960	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	北4.5 m町道		2低専 (50,80)		
b	粕屋31K - 909	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	南東5 m町道		2住居 (60,200)		
c	粕屋31K - 607	糟屋郡粕屋町		更地	()	袋地等	西8 m町道		2住居 (60,200)		
d	粕屋1C - 652	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ正方形	西3.5 m町道 北3.3 m 準角地		1低専 (50,60)		
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	() 47,642	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,357	$\frac{100}{[102.9]}$	47,966	街路 交通・ 0.0	48,000	
b	() 37,509	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	44,177	$\frac{100}{[98.9]}$	44,668	接近 環境 0.0	44,700	
c	() 29,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	36,198	$\frac{100}{[83.7]}$	43,247	画地 行政 0.0	43,200	
d	() 48,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	51,321	$\frac{100}{[111.5]}$	46,028	その他 0.0	46,000	
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -21.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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： 44,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 粕屋（県） - 4, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,000 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, [平成31年1月], 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	粕屋31K - 907	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m町道 北東3.5m 二方路		準工 (60, 200)		
b	粕屋31K - 909	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	南東5m町道		2住居 (60, 200)		
c	粕屋1C - 953	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	西2.5m私道		1低専 (40, 60)		
d	粕屋1C - 960	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	北4.5m町道		2低専 (50, 80)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 51,509	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	56,080	$\frac{100}{[124.2]}$	45,153	街路 交通・ 接近	0.0	45,200
b	() 37,509	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	44,177	$\frac{100}{[109.1]}$	40,492	環境 画地	0.0	40,500
c	() 42,133	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	53,137	$\frac{100}{[119.0]}$	44,653	行政	0.0	44,700
d	() 47,642	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,357	$\frac{100}{[118.7]}$	41,581	その他	0.0	41,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0			
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0				
b	正常	%/月 +0.60	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 0.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0				
c	正常	%/月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0			
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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: 43,000 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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できないため。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 [] / 100	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
粕屋(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	88,600,000 円	1㎡当たりの価格	74,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り75番1				地積 (㎡)	1,188	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	1住居 (60,200)	
	1:2.5	共同住宅 R C 3	共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南西8m 町道	水道、下水	柚須450m	(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 50m、北 150m		標準的使用	中層の共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 55m、		規模	1,100㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8m町道	交通 柚須駅 北東方450m	法令 1住居 (60,200)	規制 高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、福岡市東区に近接した住宅地域であり、最寄駅への接近性が良好なことから、共同住宅と一般住宅が混在する地域となっている。地域要因に特段の変動はないものの、地価は上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地				(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	74,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,100 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	主たる同一需給圏は、JR篠栗線及び香椎線の沿線駅の徒歩圏に存する高度利用可能な住宅地域である。想定される需要者としては、戸建住宅を求めるエンドユーザーに加え、マンション等の収益物件を求める投資家や不動産業者等が考えられる。地価動向は低金利や各種施策を背景に堅調に推移している。目的により規模が異なることから、中心となる価格帯は見出しにくいものの、賃貸マンション用地等であれば1億円程度が目安になってくるものと思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した各手法により比準価格及び収益価格が求められた。収益価格は、その試算にあたり多くの想定要素を含み、やや規範性に欠ける。また保守的傾向を反映し、比準価格に比べ低位に求められた。一方、比準価格は取引事例に基づく現実の市場性を反映した価格であり規範性が高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
(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 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,500 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		価格変動状況	要因	要因	要因
	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/㎡)
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	変動率	年間 +7.3 %	半年間	%				

(一般的) 雇用や所得の改善が見られる中、景気回復が期待される。福岡都市圏の人口増加に加え、低金利等を反映し、住宅需要は堅調である。

(地域) 駅徒歩圏の利便性が良好な地域である。一般住宅のほか共同住宅利用も見られる地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。

(個別的) 特段の変動要因は見られない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋1C - 961	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南西6 m町道		準工 (60,200)		
b	粕屋31K - 908	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北5 m町道		2中専 (60,200)		
c	福岡東1C - 55	福岡市東区		更地	()	不整形	北9 m県道 南西6 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
d	福岡東1C - 56	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
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	() 74,998	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,623	$\frac{100}{[103.6]}$	74,926	街路 交通・ 0.0	74,900	
b	() 72,442	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,615	$\frac{100}{[92.1]}$	81,015	接近 環境 0.0	81,000	
c	() 75,650	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	83,811	$\frac{100}{[113.3]}$	73,973	画地 行政 0.0	74,000	
d	() 80,540	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,231	$\frac{100}{[109.8]}$	74,892	その他 0.0	74,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.50	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 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	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 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	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		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 74,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	34,865,332	7,276,900	27,588,432	24,724,800	2,863,632	(0.9549) 2,734,482	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	66,694,683 円 (56,100 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 (㎡)		
共同住宅	325.00	R C 8 F		2,355.00		
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
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	200%	1,188㎡	21.6 m × 56.0 m	前面道路：町道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK～3LDK、40～50㎡、8戸×5F＝40戸			有効率 の理由	96.6%	標準的なレンタルとして

(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)
1～1		80.00						
2～2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,200	390,000	1.0	390,000
3～8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,270	412,750	1.0	412,750
～								
～								
計		2,355.00	96.6	2,275.00		2,866,500		2,866,500
年額支払賃料				2,866,500円 × 12ヶ月 = 34,398,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				6,000円/台 × 30台 × 12ヶ月 + = 2,160,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				34,398,000円 × 5.0% + 円 × % = 1,719,900円				
以上計 + a+ - -				34,838,100円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,866,500円 × 95.0% × 1.00% = 27,232円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 × % × % = 0円				
総収益 + + +				34,865,332円 (29,348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	粕屋1C(賃) - 653	1,122 (1,122)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,320	対象基準階の 月額実質賃料 1,271円/㎡
b	粕屋1C(賃) - 952	1,171 (1,123)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,263	月額支払賃料 (1,270円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 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	1,632,000 円	408,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,827,900 円	36,558,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 145,000 円	査定額	
	建物 2,856,000 円	408,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	408,000 円	408,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	408,000 円	408,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	7,276,900 円 (	6,125 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	50 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	30 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	408,000,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² × 2,355.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	24,724,800 円 (20,812 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		34,865,332 円	
総費用		7,276,900 円	
純収益 -		27,588,432 円	
建物等に帰属する純収益		24,724,800 円	
土地に帰属する純収益 -		2,863,632 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,734,482 円 (2,302 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	66,694,683 円 (	56,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	90,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 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	糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番4ほか2筆 長者原東3-1-18				地積(㎡)	213	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	近商(80,200)準防	
	不整形1:2.5	店舗兼住宅S2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	南東13m 県道	水道、下水	長者原400m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 30m、北 20m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	13m 県道	交通施設	長者原駅 北東方400m 法令(80,200) 近商 規制	
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	-5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	67,600 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	主な同一需給圏を糟屋郡内において商業地及び住商混在地の存する範囲と判定した。主な需要としては、店舗や事務所等の事業用不動産のほか、駅に近接した地域であることから店舗兼共同住宅等の需要も見込まれる。粕屋町の不動産需要は住宅地を中心とするものの、商業地についても上昇傾向にあると判断される。取引件数は少なく、規模等もバラツキがみられることから中心的な価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した各手法により比準価格及び収益価格が求められた。収益価格は、その試算にあたり多くの想定要素を含み、やや規範性に欠ける。また事業用不動産の賃貸市場は不透明であることから保守的に算定され、比準価格に比べ低位に求められた。比準価格は取引事例に基づく現実の市場性を反映した価格であり規範性が高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。							
(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/㎡)	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	対象基準地の標準価格(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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 83,500 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	雇用や所得の改善が見られる中、景気回復が期待される。福岡都市圏の人口増加に加え、低金利等を反映し、不動産需要は堅調である。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域要因に特段の変動は見られないが、町内の既存商業地については、利便性から共同住宅等の高度利用が進むものと思われる。			
変動率 年間 +8.5 % 半年間 %				(個別的要因)	特段の変動要因は見られない。			

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	宇美1C - 603	糟屋郡宇美町		更地	()	台形	南西9.6 m町道 北東4 m 角地		(都) 商業 (90,400)		
b	志免31K - 409	糟屋郡志免町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東13 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m		
c	志免31K - 1311	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	北西25 m町道 北東6 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
d	篠栗1C - 602	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北12 m県道 西5 m 準角地		準工 (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	() 82,311	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	84,756	100 [88.3]	95,986	街路 交通・ 0.0	91,200	
b	() 105,159	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	116,516	100 [119.3]	97,666	接近 環境 0.0	92,800	
c	() 120,062	100 [100.0]	[110.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	129,038	100 [130.7]	98,728	画地 行政 -5.0	93,800	
d	() 73,157	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	75,258	100 [79.0]	95,263	その他 0.0	90,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[95.0] 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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.98	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 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.97	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 +27.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -21.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 91,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,456,274	889,300	3,566,974	2,946,860	620,114	(0.9750) 604,611	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,395,500 円 (67,600 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	95.00	S 3 F		285.00		
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
近商準防	80 %	200 %	200 %	213 ㎡	m × m	前面道路：県道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最有効使用と判定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗・事務所	95.00	100.0	95.00	1,800	171,000	6.0		1,026,000		
2 ~ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,150	109,250	3.0		327,750		
~											
~											
~											
計		285.00	100.0	285.00		389,500			1,681,500		
年額支払賃料						389,500 円 × 12ヶ月 =				4,674,000 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 +				=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されているため					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,674,000 円 × 5.0 %					
以上計 + a+ - -						円 × % =				233,700 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,681,500 円 × 95.0 % × 1.00 % =				15,974 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 × % × % =				0 円	
総収益 + + +						4,456,274 円 (20,921 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	粕屋1C(賃) 954	1,310 (1,307)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,456	対象基準階の 月額実質賃料 1,805 円/㎡
b	粕屋1C(賃) 654	2,285 (2,275)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,978	月額支払賃料 (1,800 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	217,000 円	43,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	233,700 円	4,674,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 48,000 円	査定額	
	建物 303,800 円	43,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	43,400 円	43,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,400 円	43,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	889,300 円 (	4,175 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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	43,400,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² × 285.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % + 0.0915 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,946,860 円 (13,835 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,456,274 円	
総費用		889,300 円	
純収益 -		3,566,974 円	
建物等に帰属する純収益		2,946,860 円	
土地に帰属する純収益 -		620,114 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		604,611 円 (2,839 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,395,500 円 (	67,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
粕屋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	186,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	122,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	80,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 25 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	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町 2 5 6 3 番 1 ほか 1 筆				地積 (m ²)	1,527	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	準工 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域	南28 m 県道、西側道	水道、下水	柚須850 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 260 m、南 70 m、北 20 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 35 m		規模	1,500 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	2 8 m 県道	交通 施設	柚須駅 南東方850 m 法令 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	福岡市に近接する自動車交通量の多い路線商業地域であり、大型店舗の出店も見られること等から今後はさらに商業施設の集積度が高まるものと思料され、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	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	96,300 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	同一需給圏は糟屋郡及び福岡市東区南東部、博多区北東部の路線商業地域一円である。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者である。当該地域は福岡市に近接した自動車交通量の多い幹線道路沿いの路線商業地域で、用地需要が堅調であることから地価も上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性を反映した価格で商業地の評価においては特に留意すべきものであるが、元本に見合う賃料の享受が困難な地域であること等から相対的規範性は劣るものと判断する。以上から、比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街 域 路 交 交 通 通 環 環 境 境 要 要 因 因 其 其 他 他
(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 / m ²)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街 域 路 交 交 通 通 環 環 境 境 要 要 因 因 其 其 他 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 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 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況 (一般的 要因) 景気回復の持続が期待されるなか、隣接する福岡市東部商業地の地価上昇の影響を受け当町内商業地に対する需要は堅調に推移している。 (地域 要因) 福岡市に近接した県道沿いの路線商業地域で、自動車交通量も多く、地価は上昇傾向にある。 (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	粕屋1C - 954	糟屋郡粕屋町		更地	()	台形	北28 m県道		準工 (60,200)					
b	粕屋1C - 961	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南西6 m町道		準工 (60,200)					
c	志免31K - 409	糟屋郡志免町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東13 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m					
d	志免31K - 1311	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	北西25 m町道 北東6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m					
e	篠栗1CDH - 603	糟屋郡篠栗町		更地	()	長方形	北12 m県道 西5 m 準角地		準工 (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	() 145,203	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,817	$\frac{100}{[117.3]}$	126,016	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	() 74,998	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,623	$\frac{100}{[66.4]}$	116,902		129,000 119,000				
c	(105,159)	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,516	$\frac{100}{[89.8]}$	129,751		132,000				
d	() 120,062	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	129,038	$\frac{100}{[110.6]}$	116,671		119,000				
e	() 98,683	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	105,327	$\frac{100}{[93.0]}$	113,255	[102.0] 100	116,000				
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 +0.25	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	+2.0 0.0	環境 環境	+15.0
b	正常	% / 月 +0.50	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	-17.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-20.0
c	正常	% / 月 +0.98	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.97	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+14.0
e	正常	% / 月 +0.65	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 124,000 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できないため。							
(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)
	14,894,100	2,946,000	11,948,100	5,308,380	6,639,720	(0.9742) 6,468,415	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	147,009,432 円 (96,300 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 (㎡)		
低層店舗	520.00	S 1 F		520.00		
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
準工	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m × 34.0 m	前面道路：県道 28.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	低層店舗の一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	520.00	100.0	520.00	2,500	1,300,000	6.0	7,800,000
~								
~								
~								
計		520.00	100.0	520.00		1,300,000		7,800,000
年額支払賃料				1,300,000 円 × 12ヶ月 = 15,600,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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ため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				15,600,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 780,000 円				
以上計 + a+ - -				14,820,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,800,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 74,100 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				14,894,100 円 (9,754 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	粕屋1C(賃) - 654	2,285 (2,275)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,480	対象基準階の月額実質賃料 2,513 円/㎡
b	粕屋1C(賃) - 655	2,794 (2,722)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,646	月額支払賃料 (2,500 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	383,000 円	76,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	780,000 円	15,600,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,093,600 円	査定額	
	建物 536,200 円	76,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	76,600 円	76,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,600 円	76,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,946,000 円 (	1,929 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	76,600,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 520.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,308,380 円 (3,476 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,894,100 円	
総費用		2,946,000 円	
純収益 -		11,948,100 円	
建物等に帰属する純収益		5,308,380 円	
土地に帰属する純収益 -		6,639,720 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		6,468,415 円 (4,236 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	147,009,432 円 (	96,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 粕屋（県） 9 - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 83,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,800 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, [平成31年1月], 52,000 円/㎡, 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 evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (1,231), ③形状 (1:3), ④敷地の利用の現況 (事務所 S3), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模工場、倉庫、営業所等), ⑥接面道路の状況 (北西6.5m町道), ⑦供給処理施設状況 (水道、下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (袖須650m), ⑨法令上の規制等 (準工 (60,200)). (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 工場兼事務所地. (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 67,800 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市東部及び粕屋郡内の工業地域である。需要者の中心は、地場の製造業・流通業関連の法人である。都市高速道路出入口及び九州自動車道 I.C に比較的近い工業地域であり、その利便性等から地価は上昇基調にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、自社使用を目的とした取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、さらに周辺の地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示標準地と格しをた: ①代表標準地 □標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: ①-1 対象基準地の検討 (継続, 前年標準価格 62,800 円/㎡), ①-2 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, 公示価格), ②変動率 (年間 +8.0%, 半年間 %), ③価変動形状成要因 (一般的要因: 景気回復の持続が期待されるなか、隣接する福岡市工業地の地価上昇等の影響を受け、当町内工業地に対する需要も堅調に推移している。地域要因: 高速道路との連続性に比較恵まれた工業地域であり、地価は上昇傾向にある。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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	福岡東1C - 762	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道 南西3.4 m 二方路		準工 (60, 200) 地区計画等		
b	福岡東1C - 154	福岡市東区		底地	()	長方形	南5 m市道		「調区」 (40, 50)		
c	福岡東1C - 460	福岡市東区		更地	()	不整形	南東7 m市道		準工 (60, 300)		
d	福岡東1C - 466	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	南西6 m市道 南東6.6 m 角地		準工 (70, 200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 59,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	72,834	$\frac{100}{[112.5]}$	64,741	街路 交通・ 接近	0.0	64,700
b	() 45,375	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,415	$\frac{100}{[66.2]}$	62,560	環境 画地	0.0 0.0	62,600
c	() 45,000	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	67,765	$\frac{100}{[100.8]}$	67,227	行政	0.0	67,200
d	() 94,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	96,592	$\frac{100}{[127.0]}$	76,057	その他	0.0	76,100
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 +0.71	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 +16.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	%/月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	限定価格	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +38.0	画地 -0.1	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
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 67,800 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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できないため。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 []	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 []	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 []	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) () %	⑯地域要因の比較 []	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自社使用の工場等を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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