

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	篠栗5 K - 1006	糟屋郡篠栗町		更地	()	長方形	北4.8 m町道		2住居 (60,192)	
b	篠栗5 C - 104	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ長方形	東6 m町道 南3.7 m 角地		1住居 (60,200)	
c	篠栗5 C - 603	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	()	不整形	東5.4 m町道 南4.4 m 角地		1中専 (60,200)	
d	篠栗5 C - 606	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ整形	南西5 m町道		1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 99,976	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	104,975	100 [122.7]	85,554	街路 0.0 交通・接近 0.0	85,600
b	() 114,072	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	117,234	100 [132.1]	88,746	環境 0.0	88,700
c	() 102,624	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	114,380	100 [130.0]	87,985	画地 0.0	88,000
d	() 84,702	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	90,123	100 [105.0]	85,831	行政 0.0 その他 0.0	85,800
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.64	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 +27.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			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： 86,000 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)
	31,998,141	8,237,860	23,760,281	21,233,600	2,526,681	(0.9578) 2,420,055	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	65,406,892 円 (59,200 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	400.00	R C 6 F		2,100.00		
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%	200%	1,104㎡	23.0 m x 48.0 m	前面道路：町道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：吹き抜け駐車場・エントランス、2～6階：3LDK(約63㎡)			有効率の理由	90.5%	標準設計仕様による

(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		100.00								
2～2	住宅	400.00	95.0	380.00	1,250	475,000	1.0	475,000	1.0	475,000
3～3	住宅	400.00	95.0	380.00	1,270	482,600	1.0	482,600	1.0	482,600
4～5	住宅	400.00	95.0	380.00	1,290	490,200	1.0	490,200	1.0	490,200
6～6	住宅	400.00	95.0	380.00	1,310	497,800	1.0	497,800	1.0	497,800
計		2,100.00	90.5	1,900.00		2,435,800		2,435,800		2,435,800
年額支払賃料					2,435,800円 x 12ヶ月 = 29,229,600円					
a共益費(管理費)					80円/㎡ x 1900.00㎡ x 12ヶ月 = 1,824,000円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					5,500円/台 x 30台 x 12ヶ月 + = 1,980,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					31,053,600円 x 5.0% + 1,980,000円 x 5.0% = 1,651,680円					
以上計 + a+ - -					31,381,920円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,435,800円 x 95.0% x 1.00% = 23,140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%) 2,435,800円 x 95.0% x 0.2563 = 593,081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 + + +					31,998,141円 (28,984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	篠栗(賃)5C - 601	1,160 (1,112)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [89.5]	100 [100.0]	1,296	対象基準階の 月額実質賃料 1,297円/㎡
b	篠栗(賃)5K - 203	1,287 (1,287)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [103.4]	100 [100.0]	1,297	月額支払賃料 (1,270円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 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	1,472,000 円	368,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,303,360 円	33,033,600 x	10.0 %
公租公課	土地 150,500 円	査定額	
	建物 2,576,000 円	368,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	368,000 円	368,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	368,000 円	368,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,237,860 円 (7,462 円 / m ²)	(経費率 25.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9578
(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	368,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 2,100.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	21,233,600 円 (19,233 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			31,998,141 円
総費用			8,237,860 円
純収益 -			23,760,281 円
建物等に帰属する純収益			21,233,600 円
土地に帰属する純収益 -			2,526,681 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,420,055 円 (2,192 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	65,406,892 円 (59,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡篠栗町中央 5 丁目 4 6 5 5 番 1 0 「中央 5 - 1 0 - 8 」			地積 (㎡)	351	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 低専 (40,60) (その他)				
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東 5.9 m 町道	水道、下水	篠栗 830 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 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 18 m、奥行 約 19 m、規模			340 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.9 m 町道	交通施設	篠栗駅 南方 830 m 法令 1 低専 (40,60) 規制				
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は周辺一帯で戸建住宅分譲が増加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	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 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	同一需給圏は、篠栗町及び周辺市町における JR 沿線の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の福岡市方面に通うファミリー層である。中小規模の戸建住宅分譲が多く供給され、住宅需要は利便性が良好なエリアを中心に堅調である。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅の総額で 3,500 ~ 4,000 万円と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上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 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[] 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 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 64,500 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		価格形成要因の	(一般的要因)	篠栗町の人口は微減傾向にあり、高齢化が進行している。				
	代表標準地 標準地番号	標準地				(地域要因)	交通利便性の良好な地域の戸建住宅の需要は堅調である。				
	公示価格	円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない				
	変動率	年間 +8.5 %	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	篠栗5C - 609	糟屋郡篠栗町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4m町道		1低専 (40,60)				
b	篠栗5C - 202	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ整形	北東6m区画街路		1低専 (40,60)				
c	篠栗5C - 604	糟屋郡篠栗町		更地	()	正方形	北東6m町道		1低専 (40,60)				
d	篠栗5C - 1004	糟屋郡篠栗町		建付地	()	ほぼ台形	北東4.5m町道 南東4.5m 角地		1中専 (70,180)				
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	() 64,045	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,838	$\frac{100}{[95.1]}$	69,230	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	69,900			
b	() 70,892	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,429	$\frac{100}{[108.6]}$	69,456	画地 +1.0 行政 0.0	70,200			
c	() 69,576	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,959	$\frac{100}{[107.5]}$	68,799	その他 0.0	69,500			
d	() 83,308	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,065	$\frac{100}{[117.3]}$	70,814	その他 0.0	71,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 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 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +12.0	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 +0.70	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 +12.0	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 +0.30	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 +21.0	画地 +3.0	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	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： 70,000 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 戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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	小林不動産鑑定士事務所
篠栗(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	9,060,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	糟屋郡篠栗町津波黒 3 丁目 2 8 0 番 4				地積 (m ²)	171	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 中専 (60,200)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南東 3 m 町道	水道、下水	篠栗 1.4 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 180 m 程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記事項	幅員が狭く蛇行した道路が多い。	街路	3 m 町道	交通施設	J R 篠栗駅 北西方 1.4 km 法令 1 中専 (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	53,000 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	同一需給圏の範囲は、篠栗町及び周辺に位置する粕屋町、志免町、須恵町等の住宅地域を含む圏域となる。主な需要者は地縁の嗜好性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。圏内の不動産市場では新興住宅地の売れ行きが好調であるが、割安感のある旧来からの既存住宅地域についても需要は堅調である。土地は 170 m ² 程度で 900 ~ 1,000 万円程度、新築の戸建物件の総額は 2,500 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性のある取引価格から求めた実証的かつ市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。一方、近隣地域は自用の戸建住宅地が中心であり、居住の利便性、快適性を重視した取引の意思決定がなされており、収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、市場の動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、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 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 +5.0 域 交通 +3.0 要 環境 +25.0 因 行政 -2.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	篠栗(県) - 2 前年指定基準地の価格 64,500 円 / m ²	[108.5] 100	100 [101.0]	100 [132.5]	[100.0] 100	52,300	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 47,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔 一般的要因 〕	篠栗町の人口は減少傾向であるが、不動産の需給動向は良好であり、取引件数は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地域要因 〕	街路条件が劣る既存の住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。土地価格の割安感から住宅需要は堅調で地価は上昇傾向である。	
変動率		年間 +12.8 %	半年間 %	〔 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	篠栗 5 C - 202	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ整形	北東6 m区画街路		1 低専 (40,60)		
b	篠栗 5 C - 602	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ台形	東6.2 m町道 西2 m 二方路		1 低専 (40,60)		
c	篠栗 5 C - 203	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ整形	北6 m区画街路		(都) 1 低専 (40,60)		
d	須恵 5 C - 704	糟屋郡須恵町		更地	()	ほぼ台形	南2.5 m道路		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 70,892	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,429	100 [137.8]	54,738	街路 0.0 交通・接近 0.0	54,700	
b	() 56,069	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	59,511	100 [112.4]	52,946	環境 0.0 画地 0.0	52,900	
c	() 68,159	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	72,521	100 [137.8]	52,628	行政 0.0	52,600	
d	() 45,374	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	49,049	100 [97.0]	50,566	その他 0.0	50,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.71	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 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： 53,000 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	駅からも遠い自己利用が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
篠栗(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	20,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.0 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡篠栗町大字金出字屋敷 3 4 8 4 番			地積 (m ²)	879	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	「調区」(60,100)
	正方形 1:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が見られる山裾の住宅地域	西 3.5 m 町道	水道、下水	篠栗 1.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 130 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 29 m、奥行 約 29 m、規模			830 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	近隣地域の一部分が土砂災害警戒区域に該当する。	街路	3.5 m 町道	交通施設	篠栗駅 東方 1.6 km 法令「調区」(60,100) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	周辺は農地、林地として利用されている市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく当面は現状維持で推移すると予想される。住宅需要は弱含みであり地価は微減傾向で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,500 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	同一需給圏は篠栗町及び周辺に位置する須恵町等の農家住宅を含む既存住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地縁の嗜好性を有する一次取得者で、交通利便性、生活利便性の良否に関わらず外部からの需要はほとんど認められない。農家住宅地域等では土地の取引自体が少なく、また取引される土地の規模にばらつきがあることから価格帯の中心を見出すことは困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は代替性を有する事例を採用し、修正・補正等も適切に行われている。また、主な需要者は自己利用を目的とし、取引の意思決定においては市場性を重視すると判断されるため比準価格の規範性は高い。一方、近隣地域は農家住宅が見受けられる住宅地域であり、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。従って、鑑定評価額は、市場の動向を踏まえ、比準価格をもって、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
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(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 24,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	市街地部の地価は上昇傾向で推移してきたが、市街化調整区域や山手の住宅地では依然として需要は低い。		
	- 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)	市街化調整区域内に位置し、周辺は農地等に囲まれた古い住宅地域であることから需要者の嗜好性は低い。地価は弱含みで推移している。		
	変動率	年間 -2.1 % 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	篠栗5C - 107	糟屋郡篠栗町		建付地	()	ほぼ台形	北東3.6m町道		2住居 (60,160)				
b	志免5C - 905	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ台形	南西5m町道		「調区」 (70,200)				
c	須恵5C - 812	糟屋郡須恵町		更地	()	長方形	北東9.5m町道		(都)1住居 (60,200)				
d	志免5K - 608	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ整形	北東4m町道		「調区」 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 16,925	$\frac{100}{[50.0]}$	$[102.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	36,520	$\frac{100}{[155.8]}$	23,440	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	23,400			
b	() 31,601	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,391	$\frac{100}{[132.3]}$	24,483	0.0 0.0 0.0	24,500			
c	() 17,913	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	26,562	$\frac{100}{[112.0]}$	23,716	0.0	23,700			
d	() 22,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,327	$\frac{100}{[102.0]}$	22,870	0.0	22,900			
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	売急ぎ	% / 月 +0.64	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 +30.0	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	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	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	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	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： 23,500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			既成市街地で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		近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅が集積する地域であり、賃貸アパート等は原則建築不可で賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
篠栗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	62,200,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6)路線価	[令和 5年1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡篠栗町大字尾仲字曲り4 2 5番1外				地積(㎡)	631	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 (その他) (90,200)	
	長方形 1.5:1	診療所 S 2	店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北12 m 県道、三方路	水道、下水	篠栗800 m		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 0 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 31 m、奥行 約 20 m、			規模	620㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後には戸建住宅及び共同住宅を中心とした住宅地域が形成されている。	街路	1 2 m 県道	交通施設	J R 篠栗駅 南西方800 m 法令 近商(80,200)準防 規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で、大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移するものと予測する。需要は堅調であることから地価は上昇傾向で推移しており、今後も同様に推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	97,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、篠栗町及び周辺に位置する粕屋町、須恵町、宇美町、志免町等に存する商業地域である。主な需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者のほか、一般的なロードサイド事業を展開する法人等である。当該地域は自動車交通量が多いことから一定の需要が期待できる。地元企業や個人事業者等、取引属性が多様であり取引規模も異なるため、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。							
(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、同一需給圏内における規範性を有する商業地の取引事例を採用し試算していることから、市場の実態を反映しており規範性が高い。一方、収益価格は、新規賃料といえども土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことからやや低く試算された。従って、鑑定評価額はより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、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	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		補 正	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) 5 - 1	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 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	94,300 円/㎡	[106.0]	100	100	[103.0]	95,600	補 正	-2.0
			100	[102.0]	[105.6]	100		その他	-2.0
(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 90,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	篠栗町の人口は減少傾向であるが、不動産の需給動向は良好であり、取引件数は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	交通量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、店舗のほか共同住宅の敷地としての需要も期待でき、地価は上昇傾向で推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円/㎡	変動率						
	年間	+9.4 %	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	須恵5C - 2	糟屋郡須恵町		貸家建付地	()	不整形	北西21 m 県道 西4.4 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
b	篠栗5CDH - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北13 m 県道		(都) 1 住居 (60,200)		
c	志免5C - 301	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ正方形	南12 m 町道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m		
d	篠栗5C - 201	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ整形	東16 m 県道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 69,987	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	75,492	100 [80.0]	94,365	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	97,200	
b	() 97,572	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100,987	100 [101.9]	99,104	環境 0.0	102,000	
c	() 103,734	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	106,431	100 [110.1]	96,668	画地 +3.0	99,600	
d	() 61,396	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	65,448	100 [66.3]	98,715	行政 0.0 その他 0.0	102,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 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 +0.80	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 -20.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 +21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	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 -35.0	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： 101,000 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)
	20,551,329	4,159,500	16,391,829	13,952,800	2,439,029	(0.9534) 2,325,370	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	61,193,947 円 (97,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 6 F		1,220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	631 ㎡	32.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2～6 階：住居各階 3 戸 (2 L D K 6 3 ㎡ / 戸) 全 1 5 戸			有効率 の理由	90.2 %	当該用途の建物として標準的

(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	200.00	75.0	150.00	1,800	270,000	5.0		1,350,000	
2 ~ 6	共同住宅	200.00	95.0	190.00	1,500	285,000	1.0		285,000	
~		20.00								
~										
~										
計		1,220.00	90.2	1,100.00		1,695,000			2,775,000	1,425,000
年額支払賃料					1,695,000 円 x 12ヶ月 = 20,340,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途収受する慣行がないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 900,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					20,340,000 円 x 5.0 % + 900,000 円 x 5.0 % = 1,062,000 円					
以上計 + a+ - -					20,178,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,775,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,363 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 %) 1,425,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 346,966 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 + + +					20,551,329 円 (32,569 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	篠栗(賃)5 C - 101	1,453 (1,423)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,579	対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	篠栗(賃)5 C - 102	1,409 (1,409)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,459	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 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	1,070,000 円	214,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,062,000 円	21,240,000 x	5.0 %
公租公課	土地 101,500 円	査定額	
	建物 1,498,000 円	214,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	214,000 円	214,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	214,000 円	214,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,159,500 円 (6,592 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9534
(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	214,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,220.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,952,800 円 (22,112 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,551,329 円
総費用			4,159,500 円
純収益 -			16,391,829 円
建物等に帰属する純収益			13,952,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,439,029 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,325,370 円 (3,685 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	61,193,947 円 (97,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
篠栗(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額	81,000,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	糟屋郡篠栗町大字乙犬字平石 9 8 2 番 4				地積 (㎡)	831	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)			
	長方形 1:1.2	事務所兼工場 S 1	自動車販売店、店舗、営業所等が建ち並び県道沿いの地域	南12 m 県道	水道、下水	門松630 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 120 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 27 m、奥行 約 32 m、		規模	850 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1 2 m 県道	交通 門松駅 東方630 m	法令 準工 (60,200)				
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来はロードサイド型店舗の進出が増加していくものと予測される。								
(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	標準価格	99,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	64,600 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	同一需給圏は、篠栗町及び周辺市町における幹線道路沿い周辺の商業地域である。需要者の中心は、自用の店舗、事業所等取得目的の法人である。郊外の路線商業地域の店舗需要は徐々に回復しており、堅調な住宅需要に支えられ、地価は全般的に上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、規模によるが土地総額で 5,000 万円 ~ 1 億円と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は賃料の粘性性などにより低位となった。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格		[]	100	100	[]		標準 交通 0.0	地 交通 -3.0	
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		標準 環境 0.0	地 環境 +5.0	
								標準 画地 +2.0	地 画地 0.0	
								標準 行政 0.0	地 行政 0.0	
								標準 その他 0.0	地 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) 5 - 1	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 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	94,300 円 / ㎡	[106.0]	100	100	[100.0]	96,200	標準 交通 0.0	地 交通 -3.0	
			100	[102.0]	[101.9]	100		標準 環境 0.0	地 環境 +5.0	
								標準 画地 +2.0	地 画地 0.0	
								標準 行政 0.0	地 行政 0.0	
								標準 その他 0.0	地 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 89,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	篠栗町の人口は微減傾向にあり、高齢化が進行している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	路線商業地域の店舗需要は徐々に回復している。交通便利性の良好な地域の住宅需要は依然堅調である。				
	代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない				
	公示価格 円 / ㎡		要因							
	変動率	年間 +9.6 %	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	篠栗5CDH - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北13 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
b	篠栗5C - 201	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ整形	東16 m県道		1住居 (60,200)		
c	須恵5C - 2	糟屋郡須恵町		貸家建付地	()	不整形	北西21 m県道 西4.4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
d	粕屋5K - 708	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	ほぼ整形	東29 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種15m		
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	() 97,572	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,987	$\frac{100}{[101.9]}$	99,104	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	99,100	
b	() 61,396	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,448	$\frac{100}{[67.7]}$	96,674	0.0 0.0 0.0	96,700	
c	() 69,987	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	75,492	$\frac{100}{[77.3]}$	97,661	0.0	97,700	
d	() 106,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,599	$\frac{100}{[118.3]}$	100,253	0.0	100,000	
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 +0.70	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	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 -25.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	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： 99,000 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)
	8,249,040	1,676,400	6,572,640	4,428,480	2,144,160	(0.9760) 2,092,700	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	53,658,974 円 (64,600 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	400.00	L S 1 F		400.00		
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	60 %	200 %	200 %	831 ㎡	26.5 m x 32.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	路線商業型店舗			有効率の理由	100.0 %	標準設計仕様による

(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	400.00	100.0	400.00	1,800	720,000	6.0	4,320,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		720,000		4,320,000
年額支払賃料				720,000 円 x 12ヶ月 = 8,640,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,640,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 432,000 円				
以上計 + a+ - -				8,208,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,320,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 41,040 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				8,249,040 円 (9,927 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	篠栗(賃)5 C - 1	2,030 (2,020)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[114.6]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,771	対象基準階の 月額実質賃料 1,809 円/㎡
b	篠栗(賃)4 C - 602	2,632 (2,566)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[127.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,884	月額支払賃料 (1,800 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	336,000 円	67,200,000 x	0.5 %
維持管理費	259,200 円	8,640,000 x	3.0 %
公租公課	土地 476,400 円	査定額	
	建物 470,400 円	67,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,676,400 円 (2,017 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	67,200,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,428,480 円 (5,329 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,249,040 円	
総費用		1,676,400 円	
純収益 -		6,572,640 円	
建物等に帰属する純収益		4,428,480 円	
土地に帰属する純収益 -		2,144,160 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,092,700 円 (2,518 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	53,658,974 円 (64,600 円 / m ²)	