

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	8,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 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)	
	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	(その他)	
(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)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、土地利用は、現状維持程度で推移すると予測する。周辺のミニ開発団地の分譲単価は高く、利便性が高く居住環境に問題のない近隣地域の地価は安定している。						
(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	38,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	28,300 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、行橋市内の住宅地域である。需要者の中心は、行橋市に地縁を有する個人と考察する。近隣地域の北側で近接する土地区画整理事業が実施された地区や中心市街地周辺の中小規模分譲団地内では、高水準の取引価格が見られる。また、近接する国道 4 9 6 号沿いの地域では店舗の集積が進んでいる。街路条件に問題がなく、利便性が良好な近隣地域の地価は安定的に推移している。中心となる価格は、標準的な規模の更地で 8 0 0 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	近隣地域では自己使用目的の取引が一般的である。本件では、類似地域において信頼性を有する住宅地域の取引事例を比較的多く収集し得ており、標準価格の精度は高い。一方、基準地は中規模一般住宅を主とする住宅地域に存することから、賃貸物件は少なく、収益性によって地価が形成されている地域とは言い難い。したがって、標準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基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 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	28,300 円 / m ²	[100.4]	100	100	[100.0]	37,900	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			100	[100.0]	[74.9]	100		内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 38,100 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 0.0 %	半年間 %	変 動 状 況 要 因 の
	<p>(一般的要因) 景気は新型コロナウイルスの影響により悪化したが、各種政策が実施されている。行橋市の人口はここ 1 年間微減した。</p> <p>(地域要因) 土地区画整理事業実施地区や市街地の分譲団地の取引価格は高水準である。利便性と街路条件が良好な近隣地域の地価は安定している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</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	行橋2C - 10708	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		(都) (70,200)					
b	行橋2C - 10712	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北6.5 m市道		(都) (70,200)					
c	行橋2C - 10724	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.9 m市道 西5.7 m 角地		(都) (80,200)					
d	行橋2C - 20752	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)					
e	行橋2C - 10212	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西5.8 m市道 北2 m 角地		(都)商業 (90,348)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 36,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,281	$\frac{100}{[95.1]}$	38,150	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	() 33,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,893	$\frac{100}{[93.1]}$	37,479		38,200 37,500				
c	() 37,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,166	$\frac{100}{[95.1]}$	38,029		38,000				
d	() 45,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,364	$\frac{100}{[114.9]}$	39,481		39,500				
e	() 43,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,185	$\frac{100}{[110.3]}$	39,152	[100.0] 100	39,200				
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 0.00	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
e	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	0.0 +5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	2,823,329	544,485	2,278,844	2,004,710	274,134	(0.9750) 267,281	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,363,833 円 (28,300 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 (㎡)		
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	3 D K ・ 約 5 4 ㎡			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 ~	住宅	108.00	100.0	108.00	1,110	119,880	1.0	119,880
2 ~	住宅	108.00	100.0	108.00	1,110	119,880	1.0	119,880
~								
~								
~								
計		216.00	100.0	216.00		239,760		239,760
年額支払賃料				239,760 円 x 12ヶ月 = 2,877,120 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されるので、計上不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,877,120 円 x 4.0 % + 円 x % = 115,085 円				
以上計 + a+ - -				2,762,035 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				239,760 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,302 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 %) 239,760 円 x 96.0 % x 0.2563 = 58,992 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 + + +				2,823,329 円 (12,548 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2C(賃) - 10752	1,094 (1,049)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,128	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	行橋2C(賃) - 20204	1,138 (1,115)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,161	月額支払賃料 (1,110 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	122,800 円	30,700,000 x	0.4 %
維持管理費	115,085 円	2,877,120 x	4.0 %
公租公課	土地 15,000 円	査定額	
	建物 230,200 円	30,700,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	30,700 円	30,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,700 円	30,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	544,485 円 (	2,420 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(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)	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	0.9750
(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	30,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 216.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,004,710 円 (8,910 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,823,329 円	
総費用		544,485 円	
純収益 -		2,278,844 円	
建物等に帰属する純収益		2,004,710 円	
土地に帰属する純収益 -		274,134 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		267,281 円 (1,188 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,363,833 円 (	28,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋（県） - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	4,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	28,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 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	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)				
	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 特にない		街 4 m 市道	交通 行橋駅北東方 1 km	法令 (都) 1 住居 (60,160)	規制				
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。他地域の宅地開発で需要を満たし、街路幅員がやや狭い近隣地域の需要はやや弱くなっており、地価は若干下落している。									
(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	33,900 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である。需要者の中心は、行橋市に地縁を有する個人と考察される。行橋市の中心市街地周辺では中小規模の宅地開発が活発であり、高水準の取引価格が見られる。近隣地域は、街路幅員がやや狭く、他地域の宅地開発によって需要が満たされているため、需要がやや弱くなっており、地価は若干下落している。中心となる価格は、標準的な規模の更地で 4 0 0 万円台後半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自用目的の取引が一般的であり、本件においては、類似地域における複数の自己使用目的の住宅地の取引事例を収集し、比準価格を試算した。一方、基準地は小規模一般住宅を主とする住宅地域に存することから、賃貸物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を試算できなかった。したがって、比準価格を標準に、指定基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 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路		
	標準地番号							準 交通	域 交通		
	公示価格	[]	100	100	[]		化 環境	要 環境			
	円 / m ²	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政			
							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 訳	標 街路	0.0	地 街路	+1.0
	行橋（県） - 6							準 交通	0.0	域 交通	-4.0
	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[100.0]	33,700		化 環境	0.0	要 環境	-13.0
	28,300 円 / m ²	100	[100.0]	[84.4]	100		補 画地	0.0	因 行政	0.0	
							正 行政	0.0	その他	0.0	
							その他	0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	景気は新型コロナウイルスの影響により悪化したが、各種政策が実施されている。行橋市の人口はここ 1 年間微減した。					
	- 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)	周辺の分譲団地の取引価格は高水準である。近隣地域は、街路幅員がやや狭く、需要がやや弱くなっている。					
	代表標準地 標準地 標準地番号				(個 別 的)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円 / m ²									
	変動率	年間 -0.3 %	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2C - 10720	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m道路		(都) 1住居 (60,200)		
b	行橋2C - 10906	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南5.3 m市道		(都) 近商 (90,200)		
c	行橋2C - 10203	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	行橋2C - 20950	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		(都) 1中専 (60,200)		
e	行橋2C - 21251	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) 2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	() 34,540	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,540	100 [104.0]	33,212	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,200	
b	() 36,248	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,248	100 [106.1]	34,164	環境 0.0	34,200	
c	() 30,403	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,403	100 [90.0]	33,781	画地 0.0	33,800	
d	() 29,940	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,030	100 [90.0]	33,367	行政 0.0	33,400	
e	() 31,658	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,658	100 [90.1]	35,137	その他 0.0 [100.0] 100	35,100	
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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0	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 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +1.0	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 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	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 -5.0	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 -2.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,900 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、小規模の一般住宅を主とする既成の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であることから、新築賃貸用建物の想定に馴染まないため、収益還元法の適用はしない。							

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	村上知子不動産鑑定事務所
行橋(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	4,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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	行橋市大字道場寺字徳永畦 1 0 0 3 番 1 2				地積 (m ²)	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) (その他)		
	1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道	新田原 400 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 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 17 m、奥行 約 15 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	新田原駅西方 400 m	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並ぶ鉄道駅近くの小規模な住宅地域である。特に大きな変動要因がない地域であり、今後も現状のまま推移すると予測するが、郊外部の住宅地に対する需要はやや弱く、地価は、下落傾向と予測する。							
(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 / m ²						
	収益還元法	収益価格	11,700 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、行橋市郊外の既成住宅地域である。主たる需要者は、行橋市や周辺市町村等に勤務先等がある給与所得者、地縁性を有する個人等である。行橋市中心市街地では、生活利便性の良い地域でミニ開発等が活発であるが、郊外部は、中心市街地に比べ需要は低迷している。中古物件は、築年数、画地規模等により一様ではないものの、標準的画地規模の土地のみの取引で 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 ~ 3 , 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、戸建住宅を主とする既成住宅地であるが、共同住宅も見られる為、収益還元法も適用した。収益価格は、賃貸経営に基づく収益性を反映した価格であるが、当該地域は、収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあり、土地価格に見合う賃料水準が形成される地域でないため、収益価格は低位に試算されたと考ええる。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考にして、前年対象基準地の価格等を動案して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。								
(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 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[] 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 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	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 18,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一 般 的) 要 因	景気は、個人消費等に弱さがみられベ - スがやや鈍化しており、不動産市場は、取引の二極化、個別化が進展している。				
	- 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	近隣地域の価格水準に影響を与える価格形成要因等の新たな発生はないが、空き地等もあり、需要は弱含みで、地価は下落基調にある。				
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	(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2C - 21250	行橋市		建付地	()	不整形	南7 m市道		(都) (70,200)				
b	行橋2C - 20750	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.8 m市道 北4.8 m 角地		(都) (80,200) 居住誘導区域外 その他				
c	行橋2C - 10728	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北7.5 m市道		(都) (70,200)				
d	行橋2C - 10219	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南4.8 m市道 西6 m 東3.7 m 三方路		(都) (80,200) 居住外・都市外				
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	() 17,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	19,522	$\frac{100}{[109.2]}$	17,877	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,900			
b	() 14,612	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,115	$\frac{100}{[79.1]}$	17,845	画地 0.0 行政 0.0	17,800			
c	() 17,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,666	$\frac{100}{[97.3]}$	18,156	その他 0.0	18,200			
d	() 18,426	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	22,804	$\frac{100}{[120.6]}$	18,909	その他 0.0	18,900			
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 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -20.0	環境 +17.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +27.0	画地 -19.2	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			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。							
(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 %/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)	
	2,902,462	556,533	2,345,929	2,226,730	119,199	(0.9750) 116,219	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	2,767,119 円 (11,700 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	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	平均専有面積 60 ㎡前後 4 室			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 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,027	123,240	1.0	123,240
~							1.0	123,240
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		246,480		246,480
年額支払賃料				246,480 円 x 12ヶ月 = 2,957,760 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 (%))				2,957,760 円 x 4.0 % + 円 x % = 118,310 円				
以上計 + a+ - -				2,839,450 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				246,480 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,366 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 %) 246,480 円 x 96.0 % x 0.2563 = 60,646 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 + + +				2,902,462 円 (12,247 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2C(賃) - 20203	1,010 (1,010)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	990	対象基準階の 月額実質賃料 1,050 円/㎡
b	行橋2C(賃) - 20204	1,138 (1,115)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,105	月額支払賃料 (1,027 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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	88,733 円	2,957,760 x	3.0 %
公租公課	土地 7,500 円	査定額	
	建物 255,700 円	34,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	556,533 円 (	2,348 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(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)	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	0.9750
(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	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,226,730 円 (9,395 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,902,462 円	
総費用		556,533 円	
純収益 -		2,345,929 円	
建物等に帰属する純収益		2,226,730 円	
土地に帰属する純収益 -		119,199 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		116,219 円 (490 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,767,119 円 (	11,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2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 印

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 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	
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。新型コロナウイルスの影響下でも大きな変動はなく、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	比準価格	30,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	19,000 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の影響下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、近隣地域及び南大橋地区等の類似地域内の規範性ある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、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	行橋(県) - 6 前年指定基準地の価格 28,300 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	29,600	0.0 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/㎡			価格変動形状形成要因	要 因	行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が継続的に活発で、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が見られる。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
- 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/㎡			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、コロナの影響下においても大きな変動は認められない。
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2C - 10222	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南西8.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	行橋2C - 20201	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	行橋2C - 10720	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m道路		(都) 1住居 (60,200)		
d	行橋2C - 10207	行橋市		更地	()	袋地等	北西5.7 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	行橋2C - 10203	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m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	() 33,260	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	35,011	100 [114.6]	30,551	街路 0.0 交通・接近 0.0	30,600	
b	() 29,206	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,206	100 [103.0]	28,355	環境 0.0	28,400	
c	() 34,540	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,540	100 [109.1]	31,659	画地 0.0	31,700	
d	() 21,174	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [70.0]	30,249	100 [100.0]	30,249	行政 0.0	30,200	
e	() 30,403	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,403	100 [98.0]	31,023	その他 0.0 [100.0] 100	31,000	
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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	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 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
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 +1.0	環境 -3.0	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： 30,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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 %/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)	
	4,425,760	869,303	3,556,457	3,232,350	324,107	(0.9750) 316,004	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	7,523,905 円 (19,000 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 (㎡)		
共同住宅	174.00	L S 2 F		348.00		
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58㎡			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	174.00	100.0	174.00	1,080	187,920	1.0	187,920	1.0	187,920
~										
~										
~										
計		348.00	100.0	348.00		375,840				375,840
年額支払賃料						375,840円 x 12ヶ月 =		4,510,080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 (%))						4,510,080円 x 4.0%		+ 円 x % = 180,403円		
以上計 + a+ - -								4,329,677円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						375,840円 x 96.0% x 1.00%		= 3,608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%) 375,840円 x 96.0% x 0.2563		= 92,475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 + + +						4,425,760円		(11,176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2C(賃) - 20203	1,010 (1,010)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,063	対象基準階の月額実質賃料 1,104円/㎡
b	行橋2C(賃) - 20204	1,138 (1,115)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,138	月額支払賃料 (1,080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	198,000 円	49,500,000 x	0.4 %
維持管理費	180,403 円	4,510,080 x	4.0 %
公租公課	土地 20,700 円	査定額	
	建物 371,200 円	49,500,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	49,500 円	49,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,500 円	49,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	869,303 円 (	2,195 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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)	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	0.9750
(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	49,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 348.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,232,350 円 (8,163 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,425,760 円
総費用			869,303 円
純収益 -			3,556,457 円
建物等に帰属する純収益			3,232,350 円
土地に帰属する純収益 -			324,107 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			316,004 円 (798 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,523,905 円 (		19,000 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 印

鑑定評価額	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 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	行橋市大字中津熊字六ツ折 3 4 7 番 1 9				地積 (㎡)	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)	
	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 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m市道	交通 行橋駅 西方1.3 km	法令 (都) (70,200)		
	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。新型コロナウイルスの影響下でも周辺では新規宅地開発が見られ、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	24,600 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	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。近隣地域周辺ではコロナの影響下においても新規の宅地開発が見られ需給は安定しており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 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住宅も見られるが、対象近隣地域は既成の戸建住宅地であり画地規模の面においても賃貸用不動産に適さないため収益価格を試算することが出来なかった。そこで本件においては、行橋市中心市街地外延の類似地域内の規範性あ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 標準 街路 地 街路
	標準地番号	-						準 交通 域 交通
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		化 環 境 要 環 境
			100	[]	[]	100		補 画 地 因 行政
								正 行政 其他
								其他
(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 / ㎡)	内 標 街路 0.0 地 街路 0.0
	行橋(県)	- 6						準 交通 0.0 域 交通 -2.0
	前年指定基準地の価格	28,300 円 / ㎡	[100.4]	100	100	[100.0]	24,200	化 環 境 0.0 要 環 境 +20.0
			100	[100.0]	[117.6]	100		補 画 地 0.0 因 行政 0.0
								正 行政 其他 0.0
								其他 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 24,500 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		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	変 動 状 況 要 因 の
								{ 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、住宅地の需給が継続的に活発で、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が見られる。
								{ 地 域 要 因 } コロナの影響下でも周辺では新規の宅地開発が見られ、需給は安定した状況にある。
								{ 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	行橋2C - 10731	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.6 m市道		(都) (70,200)				
b	行橋2C - 10214	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北6.5 m市道 南4.7 m 二方路		(都) 1中専 (70,200)				
c	行橋2C - 10712	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北6.5 m市道		(都) (70,200)				
d	行橋2C - 10914	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m私道		(都) (70,200)				
e	行橋2C - 10202	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南西6.2 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	() 23,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	27,109	$\frac{100}{[110.0]}$	24,645	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,600			
b	() 17,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	23,928	$\frac{100}{[98.9]}$	24,194	画地 0.0 行政 0.0	24,200			
c	() 33,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,963	$\frac{100}{[129.4]}$	27,019	その他 0.0	27,000			
d	() 22,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,907	$\frac{100}{[92.1]}$	25,958	その他 0.0	26,000			
e	() 25,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,451	$\frac{100}{[103.6]}$	24,567	[100.0] 100	24,600			
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 +0.03	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 +10.0	画地 -14.5	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 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 -6.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 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 -6.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 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： 24,600 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) () %
						()	() %
	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住宅も見られるが、対象近隣地域は既成の戸建住宅地であり画地規模においても賃貸用不動産に適さないため。					

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

鑑定評価書（令和 2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 印

鑑定評価額	4,690,000 円	1㎡当たりの価格	28,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	行橋市行事7丁目263番16「行事7-34-10」				地積(㎡)	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)	
	1:1.5	住宅W2	小規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4.7m市道	水道	行橋1.4km	(その他) (60,188)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	地域の東側で幹線道路が開通し、利便性が向上している。	街路	4.7m市道	交通施設	行橋駅 北西方1.4km	法令(都) 1中専(60,188) 規制
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域で、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。新型コロナウイルスの影響下でも周辺では新規宅地開発が見られ、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	比準価格	28,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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や新設県道沿線の繁華性の向上が見られ需給は安定し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住宅も見られるが、対象近隣地域は既存の戸建住宅地であり画地規模の面においても賃貸用不動産に適さないため収益価格を試算することが出来なかった。そこで本件においては、行事地区の類似地域内の規範性ある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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 28,300 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、住宅地の需給が継続的に活発で、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が見られる。			
	- 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〕	コロナの影響下でも周辺では新規の宅地開発が見られ、東側では新設県道沿線の繁華性が向上しており、需給は安定した状況にある。		
変動率 年間 +0.4% 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	行橋2C - 10221	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m私道 西6 m 準角地		(都) 1 中専 (70,200)	
b	行橋2C - 10217	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西6.2 m市道		(都) 2 低専 (50,100)	
c	行橋2C - 20950	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		(都) 1 中専 (60,200)	
d	行橋2C - 20953	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	行橋2C - 10906	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南5.3 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	() 36,601	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	35,955	100 [126.2]	28,490	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	28,500
b	() 20,311	100 [75.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	30,090	100 [106.4]	28,280	環境 0.0 画地 0.0	28,300
c	() 29,940	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,940	100 [103.7]	28,872	行政 0.0 その他 0.0	28,900
d	() 29,793	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,793	100 [106.4]	28,001	その他 0.0	28,000
e	() 36,248	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,248	100 [131.8]	27,502	[100.0] 100	27,500
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 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	売急ぎ	% / 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 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	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 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +22.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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		周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は既成の戸建住宅地であり画地規模においても賃貸用不動産に適さないため。					

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋（県） - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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) (その他)	
	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		
(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	地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中。	街路	7 m 市道	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	地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中であるが、土地利用は今後も概ね現状維持程度で推移すると予測する。代替地需要等により地価は安定的に推移していくと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、行橋市郊外の住宅地域とその周辺地域である。需要者は、当地域の出身者が中心であり、他地域からの流入は少ない。当該圏域内においては、土地取引は活発とは言えないが、苅田町の工業地域に比較的近く、事業所の利用も見られ、一定の需要が認められる。近年、地価は安定的に推移していると把握される。近隣地域及び周辺地域における取引価格は画地規模等によりばらつきがある。							
(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、行橋市郊外の農地の中に一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域であり、事業所も見られるが、自己使用がほとんどであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算することができなかった。したがって、本件においては、類似地域内の規範性がある取引事例と比較検討して得た比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 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 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 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 14,700 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一 般 的)	景気は新型コロナウイルスの影響により悪化したが、各種政策が実施されている。行橋市の人口はここ 1 年間微減した。		
	- 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)	近隣地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中であり、代替地需要等により、地価は安定的に推移している。		
	変動率	年間	0.0 %	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2C - 10728	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北7.5 m市道		(都) (70,200)				
b	行橋2C - 10730	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東6.3 m市道		(都) (70,200)				
c	行橋2C - 10211	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m市道		(都) (70,200)				
d	行橋2C - 20750	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.8 m市道 北4.8 m 角地		(都) (80,200)				
e	行橋2C - 11204	行橋市		更地	()	長方形	北西6 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	() 17,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,666	$\frac{100}{[120.0]}$	14,722	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,700			
b	() 14,986	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,986	$\frac{100}{[101.9]}$	14,707	画地 0.0 行政 0.0	14,700			
c	() 13,508	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,427	$\frac{100}{[90.0]}$	14,919	その他 0.0	14,900			
d	() 14,612	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,115	$\frac{100}{[98.0]}$	14,403	その他 0.0	14,400			
e	() 14,330	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,330	$\frac{100}{[94.1]}$	15,228	[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 0.00	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	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 -0.08	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 -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 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 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 -1.0	交通・接近 0.0	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
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、郊外に位置する住宅地域であることから賃貸市場が未成熟であり、新築賃貸用建物の想定に馴染まないため、収益還元法を適用しない。							

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	村上知子不動産鑑定事務所
行橋(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	5,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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) (その他)	
	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		
(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	
	地域要因の将来予測	県道沿いに、一般住宅、農家住宅が建ち並び既存住宅地域である。特に大きな変動要因がない地域である。需要は比較的安定しており、近隣ではミニ開発等も見られ、地価は当面安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 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、行橋市郊外の既存住宅地域である。主たる需要者は、行橋市や周辺市町村等に勤務先等がある給与所得者、地縁性を有する個人等である。行橋市中心市街地では、生活利便性の良い地域でミニ開発等が活発であるが、郊外部は、中心市街地に比べ需要は低迷してものの、学校等が近く比較的生活利便性の良い地価水準が手頃な地域では、ミニ開発もあり、土地需要は比較的安定しており、地価は安定的に推移していくものと予測する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅、農家住宅等を主とする既存住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、複数の取引事例を比較検討して求めた価格であり、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。よって、本件においては、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[] 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 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] 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		14,100 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	景気は、個人消費等に弱さがみられベ - スがやや鈍化しており、不動産市場は、取引の二極化、個別化が進展している。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	- 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		-						〔 一般的 〕 〔 地域 〕 〔 個別的 〕	行橋市郊外の県道沿いの住宅地域で、周辺の利用状況に特段の変動はないが、ミニ開発等も周辺では行われ、需要は比較的安定している。 個別的要因に変動はない。
	公示価格	円 / m ²						
	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2C - 10211	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m市道		(都) (70,200) 居住外・都市外	
b	行橋02C - 11506	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.7 m市道 北西4 m 角地		(都) (80,200)	
c	行橋2C - 11204	行橋市		更地	()	長方形	北西6 m市道		(都) (70,200)	
d	行橋2C - 10730	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東6.3 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	() 13,508	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,427	100 [95.0]	14,134	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,100
b	() 13,636	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	13,212	100 [94.2]	14,025	画地 0.0 行政 0.0	14,000
c	() 14,330	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,330	100 [104.8]	13,674	その他 0.0	13,700
d	() 14,986	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,986	100 [103.9]	14,423	その他 0.0	14,400
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 -0.08	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 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 -0.05	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	14,100 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			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。								
(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) () %	
	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、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、自己所有の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、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	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 印

鑑定評価額	8,910,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	行橋市中央3丁目514番5「中央3-5-3」			地積(㎡)	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)			
	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 30m、西 30m、南 80m、北 30m			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㎡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 南東方300 m	法令規制	(都) 商業(90,330) 準防			
	地域要因の将来予測	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ駅東口の繁華街で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。新型コロナウイルスの影響により客足が減少、地価は下落基調へと転じ、先行きは不透明な状況にある。								
(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	54,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	45,400 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、当該圏域内を愛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。近年、商業地需要は総じて堅調であったが、新型コロナウイルスの影響により飲食店を中心とする繁華街では客足が減少し、これを受け、地価は下落基調へと転じた。近隣地域周辺においては、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、ホテル等が建ち並ぶ既存の商業地域であるが、用途が混在しており価格形成基盤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る。そこで本件では、行橋市中心市街地等の類似地域内に存する規範性ある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	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	[]		標準化補正行政その他		
			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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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	[]		標準化補正行政その他		
			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 54,200 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	沿道サービス型店舗用地や賃貸マンション用地等の需給は底堅いが、繁華街ではコロナによるマイナスの影響が認められる。			
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	要因	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ駅東口の繁華街であるが、コロナの影響により客足が減少し、先行きは不透明な状況にある。			
						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2C - 10212	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西5.8 m市道 北2 m 角地		(都)商業 (90,348)					
b	行橋2C - 10209	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北25 m市道 東6 m 角地		(都)近商 (100,300)					
c	行橋2C - 10902	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	西15 m県道 南4 m 角地		(都)準住居 (80,200)					
d	行橋2C - 10701	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南12 m県道		(都)近商 (90,200)					
e	苅田02C - 20150	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	東16 m県道		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	() 43,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,185	$\frac{100}{[78.9]}$	54,734	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	54,700				
b	() 105,196	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,706	$\frac{100}{[141.4]}$	57,784	0.0 0.0 0.0 0.0	57,800				
c	() 40,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,380	$\frac{100}{[77.7]}$	50,682	0.0 0.0	50,700				
d	() 45,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	51,964	$\frac{100}{[92.8]}$	55,996	0.0	56,000				
e	() 53,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,412	$\frac{100}{[97.6]}$	54,725	[100.0] 100	54,700				
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 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-17.0
b	買込み	% / 月 0.00	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	+12.0 -1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+25.0
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	+10.0 -3.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	-20.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -12.7	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 -3.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-5.0
e	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	+7.0 -3.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,700 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)
	6,675,330	1,421,480	5,253,850	4,906,440	347,410	(0.9493) 329,796	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	7,495,364 円 (45,400 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 ㎡	11.5 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	2,270	204,300	4.0	817,200
							2.0	408,600
~ 2	店舗	120.00	80.0	96.00	1,950	187,200	4.0	748,800
							2.0	374,400
~ 3	店舗	120.00	80.0	96.00	1,800	172,800	4.0	691,200
							2.0	345,600
~								
~								
計		360.00	78.3	282.00		564,300		2,257,200
								1,128,600
年額支払賃料					564,300 円 x 12ヶ月 = 6,771,600 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 (%))					6,771,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 338,580 円			
以上計 + a+ - -					6,433,020 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,257,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,443 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 %) 1,128,600 円 x 95.0 % x 0.2060 = 220,867 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 + + +					6,675,330 円 (40,457 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2C(賃) - 20201	2,244 (2,205)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,375	対象基準階の 月額実質賃料 2,356 円/㎡
b	行橋2C(賃) - 20202	1,902 (1,897)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,348	月額支払賃料 (2,270 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	354,000 円	70,800,000 x	0.5 %
維持管理費	338,580 円	6,771,600 x	5.0 %
公租公課	土地 56,300 円	査定額	
	建物 531,000 円	70,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	70,800 円	70,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,800 円	70,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,421,480 円 (	8,615 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(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	70,800,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,906,440 円 (29,736 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,675,330 円
総費用			1,421,480 円
純収益 -			5,253,850 円
建物等に帰属する純収益			4,906,440 円
土地に帰属する純収益 -			347,410 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			329,796 円 (1,999 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	7,495,364 円 (		45,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	27,100,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	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712番11外「西宮市1-9-13」				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)	
(2)近隣地域	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		
	範囲	東 50 m、西 70 m、南 180 m、北 150 m		標準的使用	低層の店舗・事業所地			
	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	土地区画整理法による換地処分が実施された地区	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	路線商業施設、事業所等が多く立地しており、繁華性が高く、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。当該地域の土地需要は比較的多いが、地代は概ね横ばいであり、地価は安定的に推移している。							
(3)最有効使用の判定	低層の店舗・事業所地					(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	81,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	71,500 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、行橋市及び近接市町の商業地域とその周辺地域である。需要者の中心は、圏内に地縁や営業基盤を有する事業者である。系統連続性に優れた国道沿いの地域であり、車両通行量が多いことに加え、背後の住宅地域でマンション分譲やアパート建設が活発に行われており、繁華性は良好である。未利用地等が少なくなってきたり、店舗の集積が高まっている。需要者が比較的多いが、地代は概ね横ばいであり、地価は安定的に推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、JR行橋駅の徒歩圏内にある国道496号沿いの商業地域であり、繁華性が高い。本件では、行橋市内及び隣接する苅田町内の商業地域において信頼性のある複数の取引事例を収集し得たため、比準価格は精度を確保し得ている。一方、低層店舗を想定して収益価格を試算したが、土地建物合計の投下資本に見合った賃料収受が可能か不確実性がある。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 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 81,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	景気は新型コロナウイルスの影響により悪化した。各種政策が実施されている。個人消費は悪化の後、持ち直しの動きがみられる。		
	- 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)	国道496号(通称:安川通り)は、路線商業施設、事業所等が多く立地しており、繁華性が高いが、地代に大きな変化はない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(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2C - 10209	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北25 m市道 東6 m 角地		(都)近商 (100,300)				
b	行橋2C - 10701	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南12 m県道		(都)近商 (90,200)				
c	苅田02C - 20150	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	東16 m県道		近商 (90,200)				
d	行橋2C - 20253	行橋市		建付地	()	不整形	西17.5 m市道 東4 m 二方路		(都)商業 (100,400)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 105,196	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,706	$\frac{100}{[99.3]}$	82,282	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 [100.0] 100	82,300			
b	() 45,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	51,964	$\frac{100}{[64.5]}$	80,564		80,600			
c	() 53,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,519	$\frac{100}{[65.9]}$	81,212		81,200			
d	() 32,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[51.4]}$	62,980	$\frac{100}{[77.7]}$	81,055		81,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	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 +0.04	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 -30.0	画地 -48.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 81,300 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)	
	2,742,743	520,000	2,222,743	1,143,450	1,079,293	(0.9742) 1,051,447	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	23,896,523 円 (71,500 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	1 F：フロア貸し			有効率 の理由	100.0 %	同用途・同構造の建物としては標準的である

(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 ~	店舗	115.00	100.0	115.00	2,000	230,000	4.0	920,000
~							2.0	460,000
~								
~								
~								
計		115.00	100.0	115.00		230,000		920,000 460,000
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)						保証金等により担保されるので、計上不要 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 460,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 112,003 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 + + +						2,742,743 円 (8,212 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2C(賃) - 10751	1,982 (1,911)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,026	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	行橋2C(賃) - 20201	2,244 (2,205)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,147	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	82,500 円	16,500,000 x	0.5 %
維持管理費	110,400 円	2,760,000 x	4.0 %
公租公課	土地	170,400 円	査定額
	建物	123,700 円	16,500,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	16,500 円	16,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	16,500 円	16,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	520,000 円 (	1,557 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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	16,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,143,450 円 (3,424 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,742,743 円	
総費用		520,000 円	
純収益 -		2,222,743 円	
建物等に帰属する純収益		1,143,450 円	
土地に帰属する純収益 -		1,079,293 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,051,447 円 (3,148 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	23,896,523 円 (	71,500 円 / m ²)	