

(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	中間02C - 10392	中間市		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道 南西3 m 角地		2低専 (60,80)					
b	中間02C - 10903	中間市		更地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道 南3.6 m 二方路		2低専 (70,100)					
c	中間02C - 10904	中間市		更地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道 南3.6 m 二方路		2低専 (70,100)					
d	中間02C - 11002	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.8 m市道		2低専 (40,60) 建物高最高10 m 建物高最高10 m					
e	中間02C - 10902	中間市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 北東4.8 m 角地		2低専 (70,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 31,619	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.8]}$	33,709	$\frac{100}{[103.5]}$	32,569	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	() 29,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,028	$\frac{100}{[95.8]}$	30,301		32,600				
c	() 29,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,019	$\frac{100}{[95.8]}$	30,291		30,300				
d	() 28,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,117	$\frac{100}{[100.8]}$	29,878		30,300				
e	() 28,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,876	$\frac{100}{[97.4]}$	28,620	[100.0] 100	29,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -6.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+10.0
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 -1.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	+5.0
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	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	+5.0
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	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+5.0
e	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 -2.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 環境	+8.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,300 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) () %
						()	() %
	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		対象基準地の属する近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当該地域では賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	5,740,000 円	1㎡当たりの価格	33,400 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	中間市中尾3丁目3385番93 「中尾3-11-24」				地積(㎡)	172	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)						
(2)近隣地域	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	筑豊中間500m							
	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	筑豊中間駅 南方500m	法令 1住居(60,200) 規制					
地域要因の将来予測	一般住宅が多い閑静な住宅地域で、地域要因は特に変化はなく、当面現状推移と予測する。利便性・住環境が良い住宅地域で、今年初旬まで需要・地価は強含みだったが、コロナ禍で今後暫くはほぼ横ばいで推移と予測する。												
(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	方位	0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,400 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、中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性及び住環境の優れた住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。一般住宅が多い閑静な住宅地域で、今年初旬まで利便性・住環境が優れた近隣地域の需要・地価は強含みだったが、コロナ発生以降はほぼ横ばいで推移中。需要の中心価格帯は、土地180㎡で550～650万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通補正	街路交通要因	街路交通要因			
	標準地番号	-					画地行政その他	画地行政その他	画地行政その他				
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通	0.0	地域交通	0.0	
	中間(県) - 5							画地行政その他	画地行政その他	画地行政その他	0.0	要環境	-2.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	33,300	内訳	行政	0.0	行政	-2.0	その他	0.0
	32,600 円/㎡	100	[100.0]	[98.0]	100			その他	0.0	その他	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 33,400 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	中間市の人口は減少、高齢化率は上昇傾向。利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価はほぼ横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因に特に変動はない。利便性及び住環境が良い住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。							
変動率 年間 0.0% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間02C - 11002	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.8 m市道		2 低専 (40,60) 建物高最高10m 建物高最高10m		
b	中間02C - 10798	中間市		建付地	()	ほぼ台形	東4.7 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 高さ制限10m		
c	中間02C - 10394	中間市		建付地	()	台形	南4.7 m市道		1 低専 (50,80)		
d	中間02C - 10705	中間市		更地	()	長方形	南東4.1 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 高さ制限10m		
e	中間02C - 10797	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西5.1 m 角地		1 低専 (50,60) 高さ制限10m 高さ制限10m		
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	() 28,611	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	30,117	100 [90.4]	33,315	街路 0.0 交通・接近 0.0	33,300	
b	() 21,164	100 [80.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	29,103	100 [87.5]	33,261	環境 0.0	33,300	
c	() 31,426	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	31,146	100 [88.4]	35,233	画地 0.0	35,200	
d	() 28,163	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.9]	28,476	100 [91.2]	31,224	行政 0.0 その他 0.0	31,200	
e	() 32,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	33,282	100 [98.0]	33,961	[100.0] 100	34,000	
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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 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 0.0	環境 -8.0	画地 -9.1	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 +0.9	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 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0	画地 -1.1	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 0.0	環境 0.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,400 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							
(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 自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

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	西澤不動産鑑定事務所
中間(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	8,600,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 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 7 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	中間市通谷 4 丁目 2 1 4 番 1 0 9 「通谷 4 4 3 3」			地積 (㎡)	316	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)			
	1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	通谷 1.2 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	通谷駅 南東方 1.2 km 法令 1 低専 (40,60) 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は傾斜地に位置する既存住宅団地であり、当該地域内や周辺では特記すべき環境変化も見られず、現状維持にて推移していくと予測。地価水準は下落幅は縮小してきたが、新型コロナウイルスの影響で不透明。								
(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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	27,200 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、中間市内の筑豊電鉄沿線の住宅地域を中心とした地域の範囲。当該地域の主な需要者は中間市や周辺市町等の居住者であり、北九州市からの需要も多いものと考えられる。地域内の需給動向については、地勢や利便性が劣る住宅地の引き合いは弱く、取引価格もやや下落している。圏域内での中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 1 0 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層一般住宅の建ち並ぶ地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。標準価格は通谷地区の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた標準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、標準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	中間(県) - 5	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 交通 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	32,600 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	27,100			
			100	[100.0]	[120.1]	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 27,400 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 -0.7 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
										{ 一 般 的 要 因 } 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。
										{ 地 域 要 因 } 近隣地域では大きな環境変化も見られないが、傾斜地の住宅地や利便性の劣る住宅地の需要はやや弱含み傾向で推移している。
										{ 個 別 的 要 因 } 特に個別的要因の変動は認められない。

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	中間02C - 10907	中間市		建付地	()	ほぼ整形	東5.2 m市道		1低専 (40,60)				
b	中間02C - 10909	中間市		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		1低専 (40,60)				
c	中間02C - 10901	中間市		更地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1低専 (40,60)				
d	中間02C - 10701	中間市		建付地	()	ほぼ整形	北東5.1 m市道 北西6 m 角地		1低専 (50,60) 高さ制限10m 高さ制限10m				
e	中間02C - 10394	中間市		建付地	()	台形	南4.7 m市道		1低専 (50,80)				
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	() 23,731	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27,129	$\frac{100}{[100.0]}$	27,129	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	27,100			
b	() 23,348	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,301	$\frac{100}{[94.1]}$	24,762	0.0 0.0 0.0 0.0	24,800			
c	() 31,350	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,193	$\frac{100}{[107.1]}$	29,125	0.0 0.0	29,100			
d	() 27,562	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	30,024	$\frac{100}{[115.3]}$	26,040	0.0 0.0	26,000			
e	() 31,426	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	31,146	$\frac{100}{[108.0]}$	28,839	[100.0] 100	28,800			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -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	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -8.2	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	+7.0 0.0	環境 +10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 +5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。				
(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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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		対象基準地の属する近隣地域は傾斜地勢に位置し、都市計画法上、第一種低層住居専用地域に指定された住宅地で、賃貸物件は殆ど見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, けやき不動産鑑定事務所. Values include 中間(県) - 4, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 橋本 英樹.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (福岡県 中間市), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market analysis.

(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	中間02C - 10704	中間市		建付地	()	ほぼ台形	南東4.6 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (50,60) 高さ制限10m 高さ制限10m	
b	中間02C - 11006	中間市		更地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m市道 南西6.5 m 二方路		1 低専 (40,60) 建物高最高10m 建物高最高10m	
c	中間02C - 10904	中間市		更地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道 南3.6 m 二方路		2 低専 (70,100)	
d	中間02C - 10907	中間市		建付地	()	ほぼ整形	東5.2 m市道		1 低専 (40,60)	
e	中間02C - 10909	中間市		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		1 低専 (40,60)	
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	() 25,532	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	25,764	100 [109.7]	23,486	街路 交通・ 0.0	23,500
b	() 18,035	100 [70.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	25,458	100 [106.7]	23,859	接近 環境 0.0	23,900
c	() 29,599	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	29,019	100 [114.6]	25,322	画地 行政 0.0	25,300
d	() 23,731	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [90.0]	100 [97.0]	27,129	100 [115.0]	23,590	その他 0.0	23,600
e	() 23,348	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,301	100 [107.6]	21,655	[100.0] 100	21,700
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 +3.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	売急ぎ	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +3.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 +6.0	環境 +13.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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： 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	郊外に位置する自己所有目的の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	9,100,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 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 15 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市中鶴 1 丁目 7 4 6 0 番 9 4 「中鶴 1 - 5 - 2 7」			地積 (㎡)	279	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)	
	1 : 1.2	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	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	中間 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 150 m、北 250 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 18 m、規模			270 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通	中間駅 西方 800 m 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に特に変化は見られず、当面現状推移と予測する。利便性・住環境は比較的良好で、コロナの影響少なく、今後暫く需要及び地価はほぼ横ばいで推移と予測する。						
(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	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 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、中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性及び住環境の優れた住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。駅徒歩圏のやや古い住宅団地で、利便性及び住環境が比較的良好な近隣地域の需要及び地価はコロナの影響少なく、ほぼ横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地 2 7 0 ㎡で 8 0 0 ~ 1, 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	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏のやや古い住宅団地内に存し、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 因 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 32,600 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	(一般的要因) 中間市の人口は減少、高齢化率は上昇傾向。利便性及び住環境が良い住宅地域の需要・地価はほぼ横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。 (地域要因) 地域要因に特に変動はない。利便性及び住環境が比較的良好な住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいだが、今後コロナの影響に要注意。 (個別的要因) 個別的要因については特に変動は見られない。		
	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	中間02C - 10903	中間市		更地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道 南3.6 m 二方路		2低専 (70,100)					
b	中間02C - 10396	中間市		更地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道		1住居 (60,180)					
c	中間02C - 10701	中間市		建付地	()	ほぼ整形	北東5.1 m市道 北西6 m 角地		1低専 (50,60) 高さ制限10m 高さ制限10m					
d	中間02C - 11012	中間市		建付地	()	長方形	北東5 m市道		1低専 (40,60) 建物高最高10m 建物高最高10m					
e	中間02C - 10902	中間市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 北東4.8 m 角地		2低専 (70,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 29,609	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,028	$\frac{100}{[84.4]}$	34,393	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	34,400			
b	() 23,024	$\frac{100}{[80.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,722	$\frac{100}{[85.4]}$	33,632			33,600			
c	() 27,562	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	30,024	$\frac{100}{[96.5]}$	31,113			31,100			
d	() 28,570	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,744	$\frac{100}{[94.7]}$	33,521			33,500			
e	() 28,712	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,876	$\frac{100}{[88.0]}$	31,677		[100.0] 100	31,700			
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 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -1.0	街路 行政	-5.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
b	その他	% / 月 -0.02	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 +2.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -8.2	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	+7.0 0.0	環境 その他	-8.0 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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
e	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	0.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,600 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

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	西澤不動産鑑定事務所
中間(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	4,540,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,300 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 7 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市大字垣生字三軒屋 1 9 5 9 番 1				地積 (m ²)	402	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」(60,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	農家住宅のほか、作業所等が混在する住宅地域	北 6 m 市道	水道	筑前垣生 2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 300 m、南 130 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 20 m、奥行 約 20 m、			規模	400 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	筑前垣生駅 北西方 2.2 km 法令「調区」(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	対象基準地の近隣地域は、遠賀川左岸部の市街化調整区域内にある農地も見られる住宅地であり、地域内や周辺では特記すべき環境変化も見られず、当面は、現状を維持したまま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	11,300 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、中間市及び周辺市町の J R 鹿児島本線や筑豊本線沿線にある市街化調整区域の住宅地や農家集落、郊外の住宅団地等の存する範囲。地域内での需要者の中心は、地縁等を有する者が多く、外部からの流入は少ないと考えられる。地域内での需給動向については、需要及び供給ともに少なく、相続を契機にした取引や隣地の併合等の取引が散見される程度で需要の中心となる価格帯を見出しがたい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、遠賀川左岸部の郊外にあって、農地を介して戸建住宅等が点在するところで賃貸物件は殆どなく、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、取引事例比較法を適用して試算価格を求めた。当該試算価格は市場性を反映した実証的な価格であり説得力を有するものである。さらに、地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、本件では比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,400 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。		
	- 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					近隣地域及び周辺の遠賀川より西側は利便性等に劣る住宅地で、引き合いは少なく、また人口の減少等により住宅地需要は低迷している。 特に個別的要因の変動は認められない。		
変動率	年間	-0.9 %	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	中間02C - 11001	中間市		建付地	()	不整形	南5.5 m市道 北2 m 東1.5 m 三方路		2 低専 (60,100) 建物高最高10m 土砂災害警戒区域	
b	中間02C - 10703	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道 南西2 m 二方路		1 住居 (60,160)	
c	直方02C - 11105	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道 南西2.1 m 二方路		(都) 1 住居 (60,200)	
d	直方02C - 11199	直方市		更地	()	ほぼ整形	南4.8 m市道		(都) (70,200)	
e	直方02C - 11110	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m未舗装私道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 2,621	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [50.0]	100 [45.9]	11,375	100 [135.7]	8,382	街路 交通・ 0.0	8,380
b	() 14,928	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [78.8]	18,906	100 [171.8]	11,005	接近 環境 0.0	11,000
c	() 14,709	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	16,023	100 [159.6]	10,039	画地 行政 0.0	10,000
d	() 11,044	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,044	100 [94.5]	11,687	その他 0.0	11,700
e	() 11,992	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	14,945	100 [120.2]	12,433	[100.0] 100	12,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.06	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0		
			画地 -52.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +21.0	環境 +22.0		
			画地 -21.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +16.0	環境 +17.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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 -4.0	交通・接近 +7.0	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			
e	正常	% / 月 -0.04	街路 -20.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0		
			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 :	11,300 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				既成の集落であるため。							
(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	中間市郊外にあって、農地を介して一般住宅や農家住宅が見られるところであり、賃貸アパート等の収益物件は殆どなく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
中間(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印
鑑定評価額	5,410,000 円		1㎡当たりの価格	37,800 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 7日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	中間市扇ヶ浦2丁目2581番90 「扇ヶ浦2-6-6」			地積 (㎡)	143	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現況	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)	
	1:2	店舗兼共同住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が見られる近隣商業地域	北東9 m 市道	水道、 ガス、 下水	東中間120 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 250 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 16 m、			規模	150㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	住宅利用も見られ、繁華性が低い商業地域	街路	9 m市道	交通施設	東中間駅 南東方120 m 法令 近商 (80,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域や周辺では大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。地価水準については、需要の弱い既存の商業地であることや新型コロナウイルスの影響もあり下落傾向での推移を予測。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	38,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	26,800 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	対象基準地の同一需給圏は、中間市内を主として、隣接する直方市及び八幡西区、遠賀郡等の市区町を含む範囲。圏域内での中心となる需要者は、地縁性を有するごく限られた個人事業者や法人等であり圏外からの流入は殆ど見られない。圏域内の需給動向については、幹線沿いの商業用地では相応の需要もあるが、既存の商業地に対する用地需要は少ない。市場では取引価格についても個々の事情に応じバラツキが見られ、中心となる価格帯は見出し難い。							
(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、店舗の集積度も低い商業地域で、地域内では自用物件が多く、営業廃止した店舗等での賃貸が散見されるが賃貸市場は未成熟と言える。こうした状況を踏まえて、本件では市場性を反映し実証的な取引事例比較法による比準価格を標準とし収益価格を参考として、また、商業地の需給動向や周辺公示地の動向等を考量し、表記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因		変動状況	(一般的要因) 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつあり、第二波に注意して経済活動再開。 (地域要因) 近隣地域は既存の近隣型の商業地で協業する施設等も少なく、商業地の需要は依然として低く、新型コロナウイルスの影響で需要減。 (個別的要因) 特に個別的要因の変動は認められない。		
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%			

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	中間02C - 11008	中間市		更地	()	台形	北10 m市道		1中専 (60,200)					
b	中間02C - 10393	中間市		更地	()	長方形	南西8.5 m市道 北東4 m 二方路		1住居 (70,200)					
c	中間02C - 10395	中間市		建付地	()	ほぼ整形	北16 m市道 東15 m 西6 m 三方路		1住居 (70,200)					
d	中間02C - 10398	中間市		建付地	()	袋地等	西5.2 m市道		商業 (90,300)					
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	() 35,239	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	36,184	$\frac{100}{[92.1]}$	39,288	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	() 30,485	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	33,537	$\frac{100}{[85.6]}$	39,179		39,300				
c	() 44,600	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,128	$\frac{100}{[121.6]}$	35,467		39,200				
d	() 30,134	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	33,482	$\frac{100}{[83.7]}$	40,002		35,500				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			40,000				
									[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 -0.06	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 +30.0
b	正常	% / 月 0.00	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	行政 -1.0	その他 0.0	街路 +5.0
c	正常	% / 月 -0.04	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	行政 -1.0	その他 0.0	街路 +5.0
d	正常	% / 月 0.00	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -16.0	行政 -1.0	その他 0.0	街路 -4.0
e		% / 月	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -16.0	行政 +7.0	その他 0.0	街路 +7.0
			街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	画地	行政	その他	画地	行政	その他	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 38,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。				
(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)
	2,942,146	616,104	2,326,042	2,157,180	168,862	(0.9746) 164,573	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,827,279 円 (26,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	105.00	S	2 F	210.00		
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 %	143 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼共同住宅で、一階は店舗、2階は共同住宅2戸			有効率 の理由	100.0 %	鉄骨造の外階段建築物としては標準的。

(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	105.00	100.0	105.00	1,300	136,500	4.0	546,000
							2.0	273,000
2 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,035	108,675	1.0	108,675
							1.0	108,675
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		245,175		654,675 381,675
年額支払賃料				245,175 円 x 12ヶ月 =				2,942,100 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				共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 1台 x 12ヶ月 +				= 48,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,942,100 円 x 5.0 % + 円 x % =				147,105 円
以上計 + a+ - -								2,842,995 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				654,675 円 x 95.0 % x 1.00 % =				6,219 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 %) 381,675 円 x 95.0 % x 0.2563 =				92,932 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 + + +				2,942,146 円 (20,574 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	中間02C(賃) - 10997	1,111 (986)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,389	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	中間02C(賃) - 11099	1,380 (1,335)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,314	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	中間02C(賃) - 11098	1,313 (1,270)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,459	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	157,000 円	31,400,000 x	0.5 %
維持管理費	119,604 円	2,990,100 x	4.0 %
公租公課	土地 13,000 円	査定額	
	建物 263,700 円	31,400,000 x	50.0 % x 16.80 / 1000
損害保険料	31,400 円	31,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,400 円	31,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	616,104 円 (4,308 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,400,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 210.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,157,180 円 (15,085 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,942,146 円	
総費用		616,104 円	
純収益 -		2,326,042 円	
建物等に帰属する純収益		2,157,180 円	
土地に帰属する純収益 -		168,862 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		164,573 円 (1,151 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,827,279 円 (26,800 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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	44,900 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 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市中央1丁目4191番1外「中央1-1-24」				地積(㎡)	438	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)	
(2)近隣地域	1.5:1	店舗 S 1	低層の小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南東18m 県道	水道、ガス、下水	筑豊中間500m		
	範囲	東 60m、西 100m、南 100m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 18m、規模 450㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路の交差点周辺に小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ商業地域	街路	1.8m 県道	交通施設	筑豊中間駅 北西方500m	法令 近商(90,200)準防 規制
地域要因の将来予測	地域要因は特に変化はなく、当面現状推移と予測する。幹線道路の交差点周辺に小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ商業地域で、コロナ禍の影響もあり、需要及び地価は弱含みで推移と予測する。							
(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	45,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,500 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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円の幹線及び準幹線沿いの商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス型店舗の事業者である。近隣地域は、周辺大型商業施設への顧客流出や人口減少、高齢化等の影響もあり、空き店舗も見られ、需要は依然低調で、コロナ禍の影響もあり、地価は弱含みで推移している。取引が少なく、取引規模も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地450㎡で1,800~2,200万円程度と推定される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと考えられる。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地价的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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 45,200 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	当市の人口は減少、高齢化率は上昇。周辺商業施設への顧客流出もあり、商業地域の需要・地価は弱含み。今後コロナの影響に要注意。		
	- 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/㎡					周辺大型商業施設への顧客流出や人口減少、高齢化等の影響もあり、需要・地価は弱含みで推移中。今後コロナの影響に要注意。		
変動率		年間	-0.7 %	半年間	%	個別的要因については特に変動は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	中間02C - 10395	中間市		建付地	()	ほぼ整形	北16 m市道 東15 m 西6 m 三方路		1 住居 (70,200)	
b	中間02C - 11008	中間市		更地	()	台形	北10 m市道		1 中専 (60,200)	
c	中間02C - 10393	中間市		更地	()	長方形	南西8.5 m市道 北東4 m 二方路		1 住居 (70,200)	
d	中間02C - 11003	中間市		更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 東6.5 m 角地		1 低専 (50,60) 建物高最高10 m 建物高最高10 m	
e	中間02C - 10405	中間市		建付地	()	ほぼ整形	南西15 m県道 東5 m 南30 m 三方路		1 住居 (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	() 44,600	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,128	100 [103.8]	41,549	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	41,500
b	() 35,239	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	36,184	100 [73.7]	49,096	環境 0.0 画地 0.0	49,100
c	() 30,485	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.9]	33,537	100 [71.5]	46,905	行政 0.0 その他 0.0	46,900
d	() 21,176	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [76.0]	27,807	100 [61.1]	45,511	その他 0.0	45,500
e	() 28,745	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	27,852	100 [73.0]	38,153	[100.0] 100	38,200
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 -0.04	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 -0.06	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -24.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -9.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 -24.0		
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -24.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -28.0		
e	正常	% / 月 -0.04	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -24.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,800 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)	
	2,803,568	612,300	2,191,268	1,489,950	701,318	(0.9742) 683,224	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	15,527,818 円 (35,500 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	150.00	S 1 F		150.00		
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 %	438 ㎡	25.0 m x 17.5 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	150.00	100.0	150.00	1,580	237,000	4.0	948,000	2.0	474,000
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		237,000		948,000		474,000
年額支払賃料						237,000 円 x 12ヶ月 =				2,844,000 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						一棟貸しの為計上しない				
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)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,844,000 円 x 5.0 % 円 x % =				142,200 円
以上計 + a+ - -										2,701,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						948,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				9,006 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 %) 474,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				92,762 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 + + +						2,803,568 円 (6,401 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	中間02C(賃) - 11001	2,975 (2,965)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [180.0]	100 [105.0]	1,640	対象基準階の 月額実質賃料 1,640 円/㎡
b	中間02C(賃) - 10997	1,111 (986)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [87.0]	100 [75.0]	100 [101.0]	1,720	月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	107,500 円	21,500,000 x	0.5 %
維持管理費	142,200 円	2,844,000 x	5.0 %
公租公課	土地 139,000 円	査定額	
	建物 180,600 円	21,500,000 x	50.0 % x 16.80 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	612,300 円 (1,398 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 150.00 m ² x (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	1,489,950 円 (3,402 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,803,568 円
総費用			612,300 円
純収益 -			2,191,268 円
建物等に帰属する純収益			1,489,950 円
土地に帰属する純収益 -			701,318 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			683,224 円 (1,560 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	15,527,818 円 (35,500 円 / m ²)