

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザルジャパン
粕屋(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 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 8日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町長者原東1丁目16番10 「長者原東1-1-18」			地積 (㎡)	206	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	1住居 (60,200)		
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4m 町道	水道、 下水	長者原300m	(その他) 高度地区2種15m (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 10m、西 100m、南 30m、北 30m	標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、	規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特にない	街 4m町道	交通 長者原駅 南東方300m	法令 1住居 (60,160)	規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域であり、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当分の間、現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	59,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR篠栗線及びJR香椎線沿線の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市内及び糟屋郡内に通勤する給与所得者層のほか不動産業者である。新型コロナウイルス感染症の影響による景気の下押し圧力はあるものの当該地域は生活利便施設及び最寄駅が徒歩圏内にあるなど利便性の高い住宅地域であることから需要は比較的安定的に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で1,700万円～1,800万円程度であると思料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート等の収益物件も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視する地域であることから収益価格は比準価格より低位に求められた。一方、比準価格は多数の事例の中から代替競争関係を有する事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況 要因	変動要因	〔一般的要因〕		新型コロナウイルス感染症の影響により景気の悪化が懸念されるものの、粕屋町内の住宅地の地価は安定的に推移している。
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡			〔地域要因〕	当該地域は比較的利便性の高い住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +5.7 %	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	粕屋2C - 955	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	南4.5 m町道		1住居 (60,180) 高度地区2種15m					
b	粕屋2C - 965	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	南西4 m町道		1低専 (50,80)					
c	粕屋2C - 959	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南西6 m町道 北東4.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m					
d	粕屋2C - 159	糟屋郡粕屋町		更地	()	台形	北西3.8 m町道 北東3.6 m 角地		1低専 (60,80)					
e	粕屋2C - 952	糟屋郡粕屋町		建付地	()	台形	南8.5 m町道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 65,044	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	78,359	$\frac{100}{[94.1]}$	83,272	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	() 72,075	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,093	$\frac{100}{[87.4]}$	84,775		83,300				
c	() 100,187	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	97,269	$\frac{100}{[112.2]}$	86,693		84,800				
d	() 71,023	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	73,484	$\frac{100}{[86.4]}$	85,051		86,700				
e	() 71,322	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,322	$\frac{100}{[84.0]}$	84,907	[100.0] 100	85,100				
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 +0.30	街路 画地	0.0 -15.0	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	-1.0 0.0	環境	-5.0
b	正常	% / 月 +0.40	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	-8.0
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	0.0 0.0	環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-10.0
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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 85,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(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			% / 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)
	2,429,129	450,080	1,979,049	1,466,420	512,629	(0.9753) 499,967	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	12,194,317 円 (59,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	160%	206㎡	13.3 m x 15.5 m	前面道路：町道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 40㎡の1LDKを想定			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,220	97,600	3.0	292,800
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,240	99,200	3.0	297,600
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		196,800		590,400
年額支払賃料				196,800円 x 12ヶ月 = 2,361,600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)				5,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 180,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,361,600円 x 5.0% + 円 x % = 118,080円				
以上計 + a+ - -				2,423,520円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				590,400円 x 95.0% x 1.00% = 5,609円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,429,129円 (11,792円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋2C(賃) - 180	1,377 (1,375)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,252	対象基準階の 月額実質賃料 1,243円/㎡
b	粕屋2C(賃) - 181	1,150 (1,149)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,211	月額支払賃料 (1,240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	90,800 円	22,700,000 x	0.4 %
維持管理費	127,080 円	2,541,600 x	5.0 %
公租公課	土地 27,900 円	査定額	
	建物 158,900 円	22,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	22,700 円	22,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,700 円	22,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	450,080 円 (	2,185 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,466,420 円 (7,119 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,429,129 円	
総費用		450,080 円	
純収益 -		1,979,049 円	
建物等に帰属する純収益		1,466,420 円	
土地に帰属する純収益 -		512,629 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		499,967 円 (2,427 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	12,194,317 円 (	59,200 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	株式会社 鑑定ソリユート福岡
柏屋(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	22,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,800 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 22 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町仲原 2 丁目 2 0 3 8 番 5 「仲原 2 - 1 3 - 1 6」				地積 (m ²)	311	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (50, 80) (その他)		
	1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	南東 5.1 m 町道	水道、下水	原町 440 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 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 14 m、奥行 約 23 m、			規模	320 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5.1 m 町道	交通 原町駅 南方 440 m	法令 2 低専 (50, 80)	規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は J R 原町駅徒歩圏の既存住宅地域。画地規模にばらつきがみられるが、一般住宅を中心とした利用に変動はなく、今後も現状にて推移していくものと思われる。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,800 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきたが、コロナウィルスの影響による雇用や所得環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で 1 5 , 0 0 0 千円 ~ 2 0 , 0 0 0 千円程度となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。								
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			地 域 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
								標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地 域 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²	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 68,600 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動形状要因の	〔 一般的要因 〕	町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要の底堅さは見られるものの、コロナ禍の影響に留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²								
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %			〔 地域要因 〕	最寄駅が徒歩圏にある既存の住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、現況にて推移していくものと思われる。		
						〔 個別的要因 〕	特段の変動要因は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋2C - 160	糟屋郡粕屋町		建付地	()	台形	北西3.8 m町道		1 低専 (50,80)		
b	粕屋2K - 915	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	南東3 m町道		1 低専 (40,60)		
c	粕屋2K - 913	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	南7.5 m町道		2 低専 (50,80)		
d	粕屋2C - 966	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	北4 m道路		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 71,666	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,891	100 [108.1]	69,279	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	69,300	
b	() 72,237	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,404	100 [103.8]	71,680	画地 0.0 行政 0.0	71,700	
c	() 50,107	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [90.0]	57,679	100 [85.8]	67,225	その他 0.0	67,200	
d	() 64,475	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	68,751	100 [97.0]	70,877	その他 0.0	70,900	
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 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,800 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	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋2K - 804	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	東4.3 m道路		1住居 (60,172) 高度地区2種15m		
b	粕屋2K - 911	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	東8 m町道		2住居 (60,200)		
c	粕屋2C - 164	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	北西4.3 m道路		1住居 (60,172) 高度地区2種15m		
d	粕屋2C - 154	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東11.8 m町道		2中専 (60,200) 高度地区2種15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 60,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,000	$\frac{100}{[124.4]}$	50,643	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	() 31,026	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	44,040	$\frac{100}{[99.6]}$	44,217		44,200	
c	() 42,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	44,284	$\frac{100}{[100.1]}$	44,240		44,200	
d	(43,827) 43,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,010	$\frac{100}{[100.7]}$	44,697		44,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -9.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,500 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 近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟な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	株式会社アブレイザルジャパン
粕屋(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	17,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,000 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 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 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	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 1 外				地積 (m ²)	403	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,100)	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域	北東 4.3 m 町道	水道、下水	伊賀 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 110 m、北 140 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 22 m、		規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通	伊賀駅 北東方 1.1 km	法令 「調区」(60,100)	
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域に格別の変動をもたらす要因は見受けられない。当面は、現状を維持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	44,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は粕屋町内の住宅地域一帯の圏域。主たる需要者は福岡市及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン層のほか地域に一定の地縁性を有する農業従事者である。新型コロナウイルス感染症の影響による景気の下押し圧力はあるが、当該地域は福岡インターチェンジ近郊の交通利便性が比較的優る住宅地域であることから地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 1,500 万円 ~ 1,800 万円程度であると史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で居住の快適性を指標とする取引が支配的であるため賃貸市場が未成熟で収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は、居住性に着目して事例を採用し、適切に補修正を行って試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格をもって上記の通り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 画地 行政 其他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 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 43,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響により景気の悪化が懸念されるものの、粕屋町内の住宅地の地価は安定的に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	市街化調整区域内の住宅地域で、地域内に格別の変動要因は見受けられない。		
変動率 年間 +2.3 % 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	粕屋2C - 164	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	北西4.3 m道路		1 住居 (60,172) 高度地区2種15m		
b	粕屋2K - 913	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	南7.5 m町道		2 低専 (50,80)		
c	粕屋2K - 113	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北4 m道路		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m		
d	粕屋2K - 804	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	東4.3 m道路		1 住居 (60,172) 高度地区2種15m		
e	粕屋2C - 166	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北西4 m町道		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	() 42,257	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	44,284	100 [104.0]	42,581	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	42,600	
b	() 50,107	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [90.0]	57,679	100 [132.6]	43,498	環境 0.0	43,500	
c	() 55,886	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	61,945	100 [139.1]	44,533	画地 0.0	44,500	
d	() 60,000	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,000	100 [130.0]	48,462	行政 0.0	48,500	
e	() 60,026	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,686	100 [133.9]	45,322	その他 0.0 [100.0] 100	45,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	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 +35.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	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 +30.0	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： 44,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		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	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	93,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	79,000 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 22 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り 7 5 番 1				地積 (m ²)	1,188	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 2.5	共同住宅 R C 3	共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南西 8 m 町道	水道、下水	柚須 450 m	(その他) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	中層の共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 55 m、規模 1,100 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	8 m 町道	交通施設	柚須駅 北東方 450 m	法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 2 種 15m
	地域要因の将来予測	近隣地域は福岡市との行政境付近に形成される。最寄駅との接近性が良好であるため、一般住宅と共同住宅が混在する地域となっている。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。						
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	58,500 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	主たる同一需給圏は J R 篠栗線及び香椎線沿線の最寄駅徒歩圏の共同住宅がみられる住宅地域である。想定される需要者は、戸建住宅への需要者に加え、収益目的の投資家や不動産業者等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきたが、コロナウィルスの影響による雇用や所得環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。規模等にばらつきがあり、中心的な価格は見出しにくい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、評価手法より比準価格及び収益価格が求められた。収益価格の算定にあたっては、想定要素を多く含むため、やや規範性に欠ける。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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 円 / m ²	[] 100	100 []	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 74,600 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕	町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要の底堅さは見られるものの、コロナ禍の影響に留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地域 要因 〕	福岡市に近接した共同住宅等もみられる住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくと思われる。	
	変動率	年間	+5.9 %	半年間	%			〔 個別的 要因 〕 特段の変動要因は見られない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋 2 C - 951	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	南5.5 m町道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
b	粕屋 2 C - 954	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	西8.5 m町道 北東4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m		
c	粕屋 2 K - 112	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	北西12 m県道		2住居 (60,200)		
d	粕屋 2 C - 151	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西6 m道路 北6 m 角地		2住居 (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	() 88,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,718	$\frac{100}{[107.7]}$	82,375	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,400	
b	() 66,513	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	71,751	$\frac{100}{[88.2]}$	81,350	画地 0.0 行政 0.0	81,400	
c	() 86,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	92,040	$\frac{100}{[114.2]}$	80,595	その他 0.0	80,600	
d	(76,729) 76,729	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	77,399	$\frac{100}{[97.9]}$	79,059	その他 0.0	79,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -16.0	環境 +5.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	37,016,023	7,732,400	29,283,623	26,300,400	2,983,223	(0.9549) 2,848,680	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	69,480,000 円 (58,500 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 (㎡)		
共同住宅	325.00	R C 8 F		2,355.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	200%	1,188㎡	22.0m x 56.0m	前面道路：町道 8.0m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK～3LDK、40～50㎡、8戸x5F=40戸			有効率の理由	96.6%	標準的なレンタルとして

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1～1		80.00						
2～2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,300	422,500	1.0	422,500
3～8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,350	438,750	1.0	438,750
～								
～								
計		2,355.00	96.6	2,275.00		3,055,000		3,055,000
年額支払賃料				3,055,000円 x 12ヶ月 = 36,660,000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)				6,000円/台 x 30台 x 12ヶ月 + = 2,160,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				36,660,000円 x 5.0% + 円 x % = 1,833,000円				
以上計 + a+ - -				36,987,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,055,000円 x 95.0% x 1.00% = 29,023円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				37,016,023円 (31,158円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋2C(賃) - 951	1,182 (1,182)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,382	対象基準階の 月額実質賃料 1,351円/㎡
b	粕屋2C(賃) - 952	1,098 (1,098)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,284	月額支払賃料 (1,350円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,736,000 円	434,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,941,000 円	38,820,000 x	5.0 %
公租公課	土地 149,400 円	査定額	
	建物 3,038,000 円	434,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	434,000 円	434,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	434,000 円	434,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	7,732,400 円 (	6,509 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	434,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 2,355.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	26,300,400 円 (22,138 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		37,016,023 円	
総費用		7,732,400 円	
純収益 -		29,283,623 円	
建物等に帰属する純収益		26,300,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,983,223 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,848,680 円 (2,398 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	69,480,000 円 (	58,500 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	株式会社 鑑定ソリューション福岡
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	94,500 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 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番4外「長者原東3-1-18」				地積(㎡)	213	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	不整形1:2.5	店舗兼住宅S2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	南東13m 県道	水道、下水	長者原400m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 30m、北 20m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 13m 県道	交通施設	長者原駅 北東方400m	法令規制 近商(90,200)準防	
地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに店舗兼住宅や低層店舗等が建ち並ぶ商業地域である。最寄駅への接近性が良好であることから、商業用途のほかマンション等の高度利用が進むものと思われる。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	-5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	72,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	主な同一需給圏は糟屋郡内及び福岡市東部において商業地及び住商混在する地域の存する範囲と判定した。店舗等の事業用不動産の需要に加え、駅に近接した地域であることから共同住宅を目的とした需要も見込まれる。商業地の取引は件数が少なく、規模もばらつきがみられることから中心的な価格の把握は困難である。なお、今後コロナウィルスの影響による雇用や所得環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価手法より比準価格及び収益価格が求められた。収益価格の算定にあたっては、想定要素を多く含み、また事業用不動産の賃貸市場は不透明であることから、やや規範性に欠ける。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 交通 環境 行政 その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,600 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等から、住宅需要を中心に底堅さは見られるものの、コロナ禍の影響に留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因に特段の変動は見られないが、駅近くの既存商業地については、利便性から共同住宅との兼用等が進むと思われる。 特段の変動要因は見られない。		
変動率		年間	+4.3 %	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	粕屋2C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	()	台形	北13 m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
b	粕屋2C - 969	糟屋郡粕屋町		底地	()	ほぼ整形	北8 m町道		準工 (60,200)		
c	志免2C - 303	糟屋郡志免町		建付地	()	長方形	南12 m町道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m		
d	志免2C - 309	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	南西7.7 m県道		2住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 81,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,078	$\frac{100}{[82.3]}$	100,945	街路 交通・ 0.0	95,900	
b	() 88,917	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,098	$\frac{100}{[74.3]}$	99,728	接近 環境 0.0		
c	() 71,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,232	$\frac{100}{[73.3]}$	98,543	画地 行政 -5.0 0.0	93,600	
d	() 99,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	110,908	$\frac{100}{[110.8]}$	100,097	その他 0.0	95,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[95.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 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 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +24.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 95,500 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 %/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)	
	4,564,845	924,400	3,640,445	2,971,150	669,295	(0.9750) 652,563	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	15,537,214 円 (72,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	95.00	S 3 F		285.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	213 ㎡	9.0 m x 21.0 m	前面道路：県道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最有効使用と判定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗・事務所	95.00	100.0	95.00	1,800	171,000	6.0	1,026,000
2 ~ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,200	114,000	3.0	342,000
~								
~								
計		285.00	100.0	285.00		399,000		1,710,000
年額支払賃料				399,000 円 x 12ヶ月 = 4,788,000 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)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,788,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 239,400 円				
以上計 + a+ - -				4,548,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,710,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,245 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,564,845 円 (21,431 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋2C(賃) - 153	2,134 (2,123)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [105.0]	1,694	対象基準階の 月額実質賃料 1,805 円/㎡
b	粕屋2C(賃) - 954	2,824 (2,701)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [110.0]	2,139	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	227,500 円	45,500,000 x	0.5 %
維持管理費	239,400 円	4,788,000 x	5.0 %
公租公課	土地 48,000 円	査定額	
	建物 318,500 円	45,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	924,400 円 (	4,340 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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	45,500,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 285.00 m ² (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	2,971,150 円 (13,949 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,564,845 円	
総費用		924,400 円	
純収益 -		3,640,445 円	
建物等に帰属する純収益		2,971,150 円	
土地に帰属する純収益 -		669,295 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		652,563 円 (3,064 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	15,537,214 円 (	72,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザルジャパン
粕屋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	191,000,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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 8 日	(6) [令和 2年1月]	100,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町 2 5 6 3 番 1 外				地積 (㎡)	1,527	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域	南28 m 県道、西側道	水道、下水	柚須850 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 260 m、南 70 m、北 20 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 35 m、		規模	1,500 ㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	2 8 m 県道		交通 施設	
	地域要因の将来予測	福岡市に近接する交通量の比較的多い路線商業地域であり、今後も商業施設の集積度が高まるものと見られ、地価は比較的安定的に推移するものと予測する。						
(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	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	128,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	96,200 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は糟屋郡及び福岡市東区内の幹線沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者及び不動産業者等である。新型コロナウイルス感染症による外出自粛要請及び緊急事態宣言の発令等の影響を受け需要は停滞しているものと思料されるが、当該地域が福岡市に近接する交通量の多い幹線沿いの商業地域であることから地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は用途によりまちまちで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	当該地域は幹線沿いの商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は標準価格に比して低位に試算された。一方、標準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、幹線沿い及び準幹線沿いの商業地域に所在する事例を採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては標準価格を標準とし収益価格を関連づけて上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 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 街 路 標準 交通 化 環 境 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 122,000 円 / ㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により景気は悪化しており需要は停滞しているものと思料される。			
	- 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)	福岡市に近接する路線商業地域であり地価は安定的に推移している。			
	変動率	年間 +2.5 % 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	粕屋2C - 157	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	南東30 m県道		準工 (60,200)		
b	粕屋2C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	()	台形	北13 m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	福岡東2C - 775	福岡市東区		底地	()	ほぼ長方形	北西14 m市道		工業 (60,200)		
d	志免2C - 302	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ長方形	北東13 m県道 南東6.5 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種最高20m		
e	志免2K - 1313	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ整形	南11 m県道		準工 (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	() 125,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,656	$\frac{100}{[100.0]}$	125,656	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	128,000	
b	() 81,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,078	$\frac{100}{[70.5]}$	117,841	画地 +2.0 行政 0.0	120,000	
c	() 129,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,672	$\frac{100}{[103.7]}$	124,081	その他 0.0	127,000	
d	() 138,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	136,057	$\frac{100}{[104.6]}$	130,074	その他 0.0	133,000	
e	() 133,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,905	$\frac{100}{[108.5]}$	128,945	[102.0] 100	132,000	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -28.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.20	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 +8.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	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	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.45	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 +13.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +13.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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： 128,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,918,800	2,975,400	11,943,400	5,308,380	6,635,020	(0.9742) 6,463,836	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	146,905,364 円 (96,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
低層店舗	520.00	S 1 F		520.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m x 34.0 m	前面道路：県道 28.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	低層店舗の一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	520.00	100.0	520.00	2,500	1,300,000	8.0	10,400,000
~								
~								
~								
計		520.00	100.0	520.00		1,300,000		10,400,000
年額支払賃料				1,300,000 円 x 12ヶ月 = 15,600,000 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)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				15,600,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 780,000 円				
以上計 + a+ - -				14,820,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 98,800 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,918,800 円 (9,770 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋2C(賃) - 954	2,824 (2,701)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,521	対象基準階の 月額実質賃料 2,517 円/㎡
b	粕屋2C(賃) - 153	2,134 (2,123)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,478	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	383,000 円	76,600,000 x	0.5 %
維持管理費	780,000 円	15,600,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,123,000 円	査定額	
	建物 536,200 円	76,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	76,600 円	76,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,600 円	76,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,975,400 円 (	1,949 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	76,600,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 520.00 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	5,308,380 円 (3,476 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,918,800 円	
総費用		2,975,400 円	
純収益 -		11,943,400 円	
建物等に帰属する純収益		5,308,380 円	
土地に帰属する純収益 -		6,635,020 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,463,836 円 (4,233 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	146,905,364 円 (	96,200 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	株式会社アブレイザルジャパン
粕屋(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	90,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,200 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 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	56,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2 7 2 9 番 4				地積 (m ²)	1,231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	1:3	事務所 S 3	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	北西 6.5 m 町道	水道、下水	袖須 650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 180 m			標準的使用	工場兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 60 m、規模 1,200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 町道	交通施設	袖須駅 南東方 650 m 法令 準工 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,200 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、糟屋郡及び福岡市東区内の工業地域の圏域。需要者は地域に一定の地縁性を有する地場企業及び全国に生産拠点を求める製造業者、物流倉庫業者が中心となる。新型コロナウイルス感染症による景気の悪化が懸念されるものの、物流関連施設を中心に工業地の需要は底堅く、地価は比較的堅調に推移している。中心となる価格帯は取引される用途、規模によりまちまちで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	当該地域は工場、倉庫、営業所等が建ち並ぶ工業地域であるが、自己利用目的での取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、本件においては市場性を反映した比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,800 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により景気の悪化が懸念されるが、福岡都市圏の工業地の需要は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	福岡市に近接する工業地域であり、地価は上昇基調にある。			
変動率 年間 +8.0 % 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	粕屋 2 C - 963	糟屋郡粕屋町				更地	()	不整形	北東27 m町道		準工 (60,200)		
b	福岡東 2 C - 456	福岡市東区				建付地	()	長方形	北東7 m市道 南西7 m 二方路		準工 (70,300) 特別用途地区		
c	福岡東 2 C - 566	福岡市東区				建付地	()	長方形	北東8 m市道		工業 (60,200)		
d	須恵 2 K - 913	糟屋郡須恵町				建付地	()	ほぼ台形	北6 m町道		(都) (60,200)		
e	須恵 2 C - 702	糟屋郡須恵町				更地	()	ほぼ長方形	北東22 m県道 南東7.8 m 角地		(都) 工業 (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	() 51,724	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [72.0]	71,839	100 [98.8]	72,712	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	72,700		
b	() 63,184	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	64,113	100 [93.1]	68,865	環境 画地	0.0 0.0	68,900		
c	() 84,336	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,348	100 [112.7]	75,730	行政	0.0	75,700		
d	() 63,730	100 [100.0]	[109.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	73,323	100 [99.0]	74,064	その他	0.0	74,100		
e	() 78,618	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [/]	100 [101.0]	79,319	100 [106.0]	74,829	[100.0] 100	0.0	74,800		
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	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
d	正常	% / 月 +0.93	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 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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 +1.0	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： 73,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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、自己使用の工場等を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		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