

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	神谷不動産鑑定士事務所
苅田(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	35,000 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	京都府苅田町富久町1丁目1番14				地積(㎡)	345	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北6m町道	水道、下水	苅田1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 22m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	既成住宅地域	街路	6m 町道	交通施設	苅田駅 南西方1.5km	法令 1住居(60,200)
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続するものと予測する。地価水準は、需要の底堅さより、上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	39,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、苅田町を中心に近接する小倉南区の東部や行橋市一帯の住宅地域である。主たる需要者は、町内、小倉南区および行橋市等に勤務先がある需要者が大半を占める。住居環境も良好な住宅地域で、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ1,500万円程度、新築の戸建物件で3,000万円前後が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用目的の中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅（複合不動産）を主とした自用目的での取引が支配的である。相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌し、公示地からの規準価格等との均衡にも留意し、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	苅田 - 1	[100.3]	100	100	[100.0]	43,400		
(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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	-	[]	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 44,500 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	地域要因	個別的要因	内 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
	- 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 %								

(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	苅田02C - 11407	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	東6 m町道		1住居 (60,200)					
b	苅田2C - 10502	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	北7.6 m町道 東6 m 角地		1住居 (70,200)					
c	苅田2C - 10603	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	西12 m県道		近商 (90,200)					
d	苅田2C - 10610	京都郡苅田町		建付地	()	袋地等	北西6 m町道		1住居 (60,200)					
e	苅田02C - 10102	京都郡苅田町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		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	() 42,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,209	$\frac{100}{[92.2]}$	45,780	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	() 45,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	45,111	$\frac{100}{[103.5]}$	43,586		45,800				
c	() 43,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,914	$\frac{100}{[93.8]}$	46,817		43,600				
d	() 32,714	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	43,706	$\frac{100}{[96.0]}$	45,527		46,800				
e	(54,180) 54,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,760	$\frac{100}{[112.2]}$	47,023	[100.0] 100	45,500				
e										47,000				
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 +0.05	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	-3.0 0.0	環境	-5.0
b	正常	% / 月 +0.06	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	+1.5 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.06	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 +3.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	-15.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 -25.0	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	-4.0 0.0	環境	0.0
e	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	+2.0 0.0	環境	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,300 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				既成住宅地のため							
(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)	
	5,337,067	1,039,700	4,297,367	3,715,570	581,797	(0.9750) 567,252	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	13,506,000 円 (39,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	200.00	L S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	345 ㎡	17.0 m x 22.0 m	前面道路：町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	すべて平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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	200.00	100.0	200.00	1,145	229,000	1.0	229,000
~							1.0	229,000
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		458,000		458,000
年額支払賃料					458,000 円 x 12ヶ月 = 5,496,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化していない			
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)					一時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 (%))					5,496,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 274,800 円			
以上計 + a+ - -					5,221,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					458,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,351 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 %) 458,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 111,516 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 + + +					5,337,067 円 (15,470 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	効田 2 C (賃) - 20650	1,257 (1,205)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[115.0]}$ [115.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,093	対象基準階の 月額実質賃料 1,170 円/㎡
b	効田 2 C (賃) - 20651	1,224 (1,222)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,171	月額支払賃料 (1,145 円/㎡)
c	効田 2 C (賃) - 20501	1,182 (1,159)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,182	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	227,600 円	56,900,000 x	0.4 %
維持管理費	274,800 円	5,496,000 x	5.0 %
公租公課	土地 25,200 円	査定額	
	建物 398,300 円	56,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,039,700 円 (	3,014 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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	56,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 400.00 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	3,715,570 円 (10,770 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,337,067 円
総費用			1,039,700 円
純収益 -			4,297,367 円
建物等に帰属する純収益			3,715,570 円
土地に帰属する純収益 -			581,797 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			567,252 円 (1,644 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,506,000 円 (		39,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
苅田(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	8,450,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 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)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	京都郡苅田町大字馬場字門田490番6				地積(㎡)	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	1中専(60,200)	
	1.2:1	住宅W1	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	北3.9m町道	水道	苅田1km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 80m、北 90m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路条件の劣る住宅地	街路 3.9m 町道	交通施設	苅田駅 南西方1km	法令 1中専(60,160)	
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続するものと予測する。街路条件が劣る旧来からの住宅地であり、相対的に市場性が劣る。値頃感が出てきていることより、地価は安定的に推移すると予測する。						
(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	38,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,400 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、苅田町を中心に近接する小倉南区の東部や行橋市一帯の住宅地域である。主たる需要者は、町内、小倉南区および行橋市等に勤務先がある需要者が大半を占める。街路条件の劣る既成住宅地域であるが、町内の堅調な住宅地需要を背景に、地価の底打ち感が認められる。需要の中心となる価格帯は把握しにくい。土地は1,000万円程度が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用目的の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅(複合不動産)を主とした自用目的での取引が支配的である。相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地からの価格等との均衡にも留意し、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			
(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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	苅田(県) - 3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.0]	[100.0] 100	35,300	0.0 地 街路 +4.0 0.0 域 交通 -7.0 0.0 要 環境 -10.0 0.0 因 行政 0.0 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 36,600 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は、新型コロナ感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。苅田町の直近1年の人口は、微減で推移。			
	- 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)	地域要因に大きな変化は見られない。地価の値頃感も認められるが、地価は景気を反映してほぼ横ばいで推移している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。			

(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	苅田02C - 10101	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	南西8.8m町道		1中専 (60,200)					
b	苅田02C - 11406	京都郡苅田町		建付地	()	台形	東5m町道		2低専 (60,100) 土砂災害警戒区域					
c	苅田2C - 10402	京都郡苅田町		建付地	()	不整形	東6m町道		1中専 (60,200)					
d	苅田2C - 10606	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	西6m区画街路 北6m 東16m 三方路		1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	() 32,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,516	$\frac{100}{[91.8]}$	35,420	街路 0.0 交通・接近 0.0	35,400				
b	() 38,283	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	45,039	$\frac{100}{[102.3]}$	44,026	環境 0.0	44,000				
c	() 40,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	42,126	$\frac{100}{[108.2]}$	38,933	画地 0.0	38,900				
d	() 44,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,163	$\frac{100}{[106.8]}$	40,415	行政 0.0	40,400				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +5.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0	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 -6.0	環境 +10.0	画地 -15.0	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 +3.0	環境 +5.0	画地 -3.0	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 -11.0	環境 +20.0	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： 38,200 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				既成住宅地のため						
(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)	
	3,104,355	584,972	2,519,383	2,226,730	292,653	(0.9750) 285,337	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	6,793,738 円 (29,400 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 (㎡)		
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
1 中専	60 %	200 %	160 %	231 ㎡	16.0 m x 14.2 m	前面道路：町道 3.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～3階すべて平均専有面積50㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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	1,110	133,200	1.0	133,200
~							1.0	133,200
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		266,400		266,400
年額支払賃料				266,400 円 x 12ヶ月 = 3,196,800 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				共益費の授受は慣行化していない				
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)				一時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 (%))				3,196,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 159,840 円				
以上計 + a+ - -				3,036,960 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				266,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,531 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 %) 266,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 64,864 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 + + +				3,104,355 円 (13,439 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	効田2C(賃) - 20652	974 (972)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,146	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	効田2C(賃) - 20504	940 (940)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,099	月額支払賃料 (1,110 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	127,872 円	3,196,800 x	4.0 %
公租公課	土地 13,800 円	査定額	
	建物 238,700 円	34,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 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 ~	584,972 円 (	2,532 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(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 (9,640 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,104,355 円	
総費用		584,972 円	
純収益 -		2,519,383 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 -		292,653 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		285,337 円 (1,235 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,793,738 円 (	29,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	9,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,700 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) [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	京都府苅田町大字尾倉字三十田 3 3 0 7 番 1 3			地積 (m ²)	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 中専 (60,200) (その他)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる古くからの住宅地域	北 7.5 m 町道	水道	小波瀬西工大前 1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 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 7.5 m 町道	交通施設	小波瀬西工大前駅北方 1.5 km	法令 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	特段の変動要因等は確認されず、土地利用は当面、現状維持程度での推移と予測。比較的堅調な住宅需要に加え総額の観点からの値ごろ感等、諸々の優位性も相俟って、地価は当面、安定基調での推移が続くものと予測。						
(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	31,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	24,400 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	同一需給圏は苅田町を中心に隣接する行橋市等を含む圏域にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は苅田町等に勤務先を有する個人と把握される。苅田町中心部や最寄り交通施設からは、やや距離を有するも、隣接市区へのアクセスに難は見られず、総額面での優位性等も相俟って需要は底堅い。加えて堅調な動きを見せる住宅地需要にも後押しされて地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建てで凡そ 3,000 万円前後と認識される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域であるから、居住快適性が重視される傾向が強い。居住快適性等の住環境の良否が直ちに収益性に反映されているとは言い難く、この点より比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと理解される。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を斟酌し、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	苅田	- 4	[99.8]	100	100	[100.0]	30,800	
	公示価格		100	[100.0]	[100.8]	100		
	31,100 円 / m ²							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-	-	[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格		100	[]	[]	100		
	円 / m ²							
(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 30,700 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	世界経済の減速や消費税の影響に加え、新型肺炎感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなって、不確実性が一段と高まる傾向に。		
	- 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		変動状況		(地域)	立地や総額の観点からの値ごろ感等を反映して底堅い動きでの推移が続いているが、現下の情勢等を映じて様子見の向きも強まっている。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的)	個別的的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 0.0 %	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	苅田02C - 10101	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	南西8.8m町道		1中専 (60,200)		
b	苅田2C - 10605	京都郡苅田町		更地	()	不整形	北西6m区画街路 北東6m 準角地		準工 (70,200)		
c	苅田02C - 20151	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	西6m区画街路 南6m 角地		1住居 (70,200)		
d	苅田2C - 20650	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	東4m町道		2低専 (60,100)		
e	苅田02C - 11408	京都郡苅田町		更地	()	長方形	北東5.9m町道 西6m 角地		準工 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,516	$\frac{100}{[100.7]}$	32,290	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	() 32,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	34,604	$\frac{100}{[111.6]}$	31,007		31,000	
c	() 37,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,075	$\frac{100}{[115.2]}$	31,315		31,300	
d	() 34,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,670	$\frac{100}{[115.2]}$	30,095		30,100	
e	() 30,169	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	32,864	$\frac{100}{[105.6]}$	31,121	[100.0] 100	31,100	
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 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	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 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -5.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 -4.0	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 -3.0	環境 +10.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,200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		既存の住宅地域に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。					
(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)
	4,235,700	841,320	3,394,380	3,062,570	331,810	(0.9750) 323,515	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,702,738 円 (24,400 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 (㎡)		
共同住宅	165.00	L S 2 F		330.00		
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 中専	60 %	200 %	200 %	316 ㎡	14.0 m x 22.0 m	前面道路：町道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される平均専有面積 5.5 ㎡程度 (2LDK) のファミリータイプの低層アパートを想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(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	住宅	165.00	100.0	165.00	1,080	178,200	1.0	178,200
~ 2	住宅	165.00	100.0	165.00	1,100	181,500	1.0	181,500
~								
~								
~								
計		330.00	100.0	330.00		359,700		359,700
年額支払賃料					359,700 円 x 12ヶ月 = 4,316,400 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 (%))					4,316,400 円 x 4.0 % + 円 x % = 172,656 円			
以上計 + a+ - -					4,143,744 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					359,700 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,453 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 %) 359,700 円 x 96.0 % x 0.2563 = 88,503 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 + + +					4,235,700 円 (13,404 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	効田 2 C (賃) - 20503	1,113 (1,113)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [98.0]	1,104	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	効田 2 C (賃) - 20505	1,004 (1,004)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,138	月額支払賃料 (1,100 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	187,600 円	46,900,000 x	0.4 %
維持管理費	215,820 円	4,316,400 x	5.0 %
公租公課	土地 15,800 円	査定額	
	建物 328,300 円	46,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	46,900 円	46,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,900 円	46,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	841,320 円 (	2,662 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(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	46,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 330.00 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	3,062,570 円 (9,692 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,235,700 円
総費用			841,320 円
純収益 -			3,394,380 円
建物等に帰属する純収益			3,062,570 円
土地に帰属する純収益 -			331,810 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			323,515 円 (1,024 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,702,738 円 (		24,400 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	神谷不動産鑑定士事務所
苅田(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	8,580,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 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	京都府苅田町大字雨窪字沼坪7 3 5 番 3				地積(㎡)	289	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 RC 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南西5 m 町道	水道	苅田1.9 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 16 m、			規模 300 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	北九州市に近接した住宅地	街路	5 m 町道	交通施設	苅田駅 北西方1.9 km	法令 1 中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続するものと予測する。地価水準は、北九州市への通勤利便性の良好さと最近の経済情勢また値頃感より、当分の間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	21,300 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、苅田町を中心に近接する小倉南区の東部や行橋市一帯の住宅地域である。主たる需要者は、町内、小倉南区および行橋市等に勤務先がある需要者が大半を占める。小倉南区に近い住宅地域で、町内の堅調な住宅地需要を背景に、地価の底打ち感が認められる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建物件で2,500万円~3,000万円程度が取引の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用目的の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅（複合不動産）を主とした自用目的での取引が支配的である。相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地からの価格等との均衡にも留意し、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	苅田(県) - 3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	29,500			
(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 29,700 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。苅田町の直近1年の人口は、微減で推移。				
	- 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 0.0 % 半年間 %	地域 要因	地域要因に大きな変化は見られない。北九州市小倉南区に近い住宅地域で、地価は景気を反映してほぼ横ばいで推移している。		
			個別的要因	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。					

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	苅田2C - 10605	京都府苅田町		更地	()	不整形	北西6m区画街路 北東6m 準角地		準工 (70,200)		
b	苅田02C - 11408	京都府苅田町		更地	()	長方形	北東5.9m町道 西6m 角地		準工 (70,200)		
c	苅田2C - 10604	京都府苅田町		建付地	()	長方形	南5m町道 西6m 角地		準工 (70,200)		
d	苅田2C - 10401	京都府苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	北8m町道		準工 (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	() 32,874	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	34,604	100 [111.6]	31,007	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	31,000	
b	() 30,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	32,864	100 [110.0]	29,876	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	29,900	
c	() 42,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	41,325	100 [137.8]	29,989	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	30,000	
d	() 39,899	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,899	100 [127.9]	31,195	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	31,200	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 -8.2	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 +6.0	環境 +30.0	画地 +3.0	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 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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				既成住宅地のため							
(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)	
	3,810,527	764,000	3,046,527	2,781,780	264,747	(0.9750) 258,128	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	6,145,905 円 (21,300 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	150.00	L S 2 F		300.00		
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 中専	60 %	200 %	200 %	289 ㎡	19.2 m x 17.0 m	前面道路：町道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 50 ㎡程度ファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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 (円)		b権利金等 (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	150.00	100.0	150.00	1,090	163,500	1.0	163,500	1.0	163,500
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		327,000		327,000		327,000
年額支払賃料						327,000 円 x 12ヶ月 =				3,924,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない				
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)						一時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 (%))						3,924,000 円 x 5.0 % 円 x % =				196,200 円
以上計 + a+ - -										3,727,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						327,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,107 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 %) 327,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				79,620 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 + + +						3,810,527 円 (13,185 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	苅田 2 C (賃) - 20505	1,004 (1,004)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,057	対象基準階の月額実質賃料 1,114 円/㎡
b	苅田 2 C (賃) - 20504	940 (940)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,160	月額支払賃料 (1,090 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	170,400 円	42,600,000 x	0.4 %
維持管理費	196,200 円	3,924,000 x	5.0 %
公租公課	土地 14,000 円	査定額	
	建物 298,200 円	42,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	764,000 円 (	2,644 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 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	2,781,780 円 (9,626 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,810,527 円	
総費用		764,000 円	
純収益 -		3,046,527 円	
建物等に帰属する純収益		2,781,780 円	
土地に帰属する純収益 -		264,747 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		258,128 円 (893 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,145,905 円 (	21,300 円 / m ²)	

(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	効田2C - 10602	京都郡効田町		建付地	()	長方形	西6 m町道 北6 m 角地		2低専 (70,100)		
b	行橋2C - 10914	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m私道		(都) (70,200)		
c	行橋2C - 10905	行橋市		更地	()	不整形	南西4.5 m市道		(都)1中専 (60,180) 居住誘導区域内		
d	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) 居住内・都市外		
e	行橋2C - 10719	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 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	() 22,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,332	$\frac{100}{[85.7]}$	26,058	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	26,100	
b	() 22,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,907	$\frac{100}{[92.7]}$	25,790	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	25,800	
c	() 16,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	22,268	$\frac{100}{[93.6]}$	23,791	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	23,800	
d	() 17,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	23,928	$\frac{100}{[95.5]}$	25,055	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	25,100	
e	() 27,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,579	$\frac{100}{[108.2]}$	25,489	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	25,500	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 +2.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -5.0	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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -28.0	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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -8.2	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 +3.0	環境 +5.0	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： 25,400 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			既存の住宅地域に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域である。持ち家を主体とする住宅地域であり、地域的に賃貸市場が成熟しておらず、賃貸用不動産には馴染まないという地域的特性を有する。また戸建貸家に係る規範性ある適切な賃貸事例の収集が困難なこと等の理由もあり、収益還元法の適用については断念したものである。					

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	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田 (県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	7,870,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,100 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	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	京都府苅田町大字与原字白石 2 1 7 3 番 2				地積 (m ²)	435	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 1	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ農家住宅地域	南西 5 m 町道	水道	小波瀬西工大前 3.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 町道	交通施設	小波瀬西工大前駅東方 3.2 km	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	大きな開発等も確認されず、土地利用は現状維持程度での推移と予測。郊外の既存住宅地の需要は脆弱で、競合する周辺住宅地への需要流出の影響等も加わって、当分の間、地価は弱い動きでの推移が続くものと予測する。						
(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	18,100 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	同一需給圏は苅田町を中心に隣接市町を含む圏域にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は苅田町に地縁を有する者のうち当該圏域に強い選好性を有する個人と把握される。白石地区にて形成される既成の住宅地域で、従前からの脆弱な需要に加え、昨今の需要流出傾向等も相俟って、地価は今なお弱い動きが続いている。当該圏域では取引当事者の属性や利用目的等により取引される画地規模がまちまちであり取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると自己居住利用目的での不動産取引が中心であるから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性が、本件の場合は高いと判断される。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し客観的かつ実証的な事例資料に基づき導き出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 -30.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	苅田 - 7	[100.0]	100	100	[100.0]	17,400		
	公示価格 13,200 円 / m ²	100	[100.0]	[75.7]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 -30.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	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 18,300 円 / m ²		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	世界経済の減速や消費増税の影響に加え、新型肺炎感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなって、不確実性が一段と高まる傾向に。			
	- 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〕	需要競合の影響等から郊外既存住宅地の需要は依然弱い動きが続く。外部環境の変化等を映じて、需要が一段と弱含む傾向も指摘される。		
	変動率	年間 -1.1 %	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 - 11208	行橋市		建付地	()	台形	北10 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋2C - 21250	行橋市		建付地	()	不整形	南7 m市道		(都) (70,200)		
c	苅田02C - 11403	京都府苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m町道		2低専 (60,100) 土砂災害警戒区域		
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	行橋2C - 10220	行橋市		更地	()	不整形	南西2.7 m市道		(都) (70,200) 居住外・都市外		
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	() 11,393	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,993	100 [69.2]	17,331	街路 0.0 交通・接近 0.0	17,300	
b	() 17,628	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	19,522	100 [108.1]	18,059	環境 0.0 画地 0.0	18,100	
c	() 20,050	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,050	100 [107.9]	18,582	行政 0.0	18,600	
d	() 14,986	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,986	100 [79.2]	18,922	その他 0.0	18,900	
e	() 9,469	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [64.8]	14,613	100 [85.2]	17,151	[100.0] 100	17,200	
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 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	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 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 -9.7	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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	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 -9.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 -35.2	行政 0.0	その他 0.0
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			郊外の既存農家集落に所在しており適切な造成事例の収集が困難なことから適用しない。								
(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		近隣地域は中規模の戸建住宅が立ち並ぶ郊外の農家住宅地域である。周囲には農地等も未だ多く見られるという地域的特性等を反映して、賃貸市場は十分に成熟していない。加えて戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、本件では収益還元法については適用しないこととした。					

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	神谷不動産鑑定士事務所
苅田(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 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 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	京都郡苅田町大字上片島字小無田 1 6 3 1 番 1				地積 (m ²)	1,073	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)		
	不整形 1:1.5	住宅 W 2	農地が広がる中に農家住宅等が点在する住宅地域	南西6.8 m 町道	水道	小波瀬西工大前3.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 20 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 25 m、奥行 約 40 m、規模			1,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 6.8 m 町道	交通 小波瀬西工大駅前 南方 3.2 km	法令 規制	「調区」(60,200)			
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続するものと予測する。周辺に農地が広がる市街調整区域内の地域であり、変動要因はなく、需要が極めて限定的な事もあり、しばらくは地価の下落は続くとも予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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、苅田町及び周辺市町村一円の住宅地域である。需要者の中心は地縁・血縁を有する町内居住者と考えられ、他からの新規転入は少ない。当該地域は利便性が劣り、需要を喚起する格別の変動要因もないため、依然地価の下落が続いている。取引が殆ど見られない地域であり、またあったとしても、取引価格のバラつきが多く、中心となる価格帯は見いだせない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地の広がる市街化調整区域内に存する古くからの農家住宅を主とする既成住宅地であり、戸建住宅の賃貸も含め収益物件は皆無である。本件では、現実の不動産市場の裏付けのある比準価格を中心に、一般的要因及び地域要因の推移・動向、周辺の基準地の変動率等も検討し、比準価格をもって、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 地	街 地	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 街 地	街 地	
			100	[]	[]	100		内 街 地	街 地	
(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 / m ²)	内 街 地	街 地	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 街 地	街 地	
			100	[]	[]	100		内 街 地	街 地	
(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 11,100 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 -0.9 % 半年間 %
									変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。苅田町の直近 1 年の人口は、微減で推移。 (地域要因) 当該地域は、農家住宅を主とした既存住宅地域で、宅地化進行の程度は低い。地域要因に大きな変化はみられない。 (個別的要因) 価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。

(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	苅田02C - 11405	京都郡苅田町		建付地	()	不整形	北西5 m町道		準都計 (60,200)				
b	みやこ2C - 11001	京都郡みやこ町		更地	()	不整形	南東8 m町道		(都) (70,200)				
c	みやこ2C - 20858	京都郡みやこ町		建付地	()	不整形	西6 m町道		準都計 (70,200)				
d	小倉南2C - 11010	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6.7 m国道 南3.3 m 角地		「調区」 (40,60)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,713	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	9,973	$\frac{100}{[91.1]}$	10,947	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0			
b	() 9,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	11,538	$\frac{100}{[100.0]}$	11,538		11,300			
c	() 10,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	10,575	$\frac{100}{[93.1]}$	11,359		11,100			
d	() 12,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,788	$\frac{100}{[136.5]}$	11,566		11,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[98.0]$ 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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	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
b	正常	% / 月 -0.09	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 0.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 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 -1.0	交通・接近 -1.0	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
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,000 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			既成農家住宅地のため				
(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						
	地域的特性から、賃貸市場が未成熟なため適性な賃料の把握が困難な為。						

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	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	53,300,000 円	1㎡当たりの価格	56,300 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]	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	京都府苅田町神田町1丁目2番2外				地積(㎡)	946	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	商業(80,400)準防	
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 9	各種店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東20 m 国道、背面道	水道、下水	苅田300 m	(その他) (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 250 m、北 20 m			標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、			規模	1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	2.0 m 国道	交通施設	苅田駅東方300 m 法令 商業(90,400)準防 規制	
地域要因の将来予測	土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。現下の経済情勢等を映じて、市況は楽観視できる状況にはないが恵まれた立地や背後住宅地との関係性等から、地価は当面、概ね横ばい圏内での推移が続くものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	店舗、事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,900 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	同一需給圏は苅田町を中心に隣接市区を含む圏域にて形成される商業地域で、典型的な市場参加者は同圏域において店舗兼共同住宅の取得を企図する法人等と把握される。隣接市区に控える大型商業施設等への顧客流出の動き等、地域間競争の激化に伴う商況悪化の影響等が敬遠されて不動産投資は依然として慎重姿勢が続いているが、背後住宅地との関係等から、近年、地価安定化の基調は顕現化している。当該圏域における取引の中心価格帯は一概には指摘できない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等、不確実性を有しており、この点より比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。以上より本件では、比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、さらに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される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 0.0 地 街路 -1.0	
	標準地番号 苅田 5 - 1						準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
(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 56,300 円/㎡		価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕	世界経済の減速や消費増税の影響に加え、新型肺炎感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなって、不確実性が一段と高まる傾向に。			
	- 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〕	地域間競争激化に伴う収益性悪化の影響等から、依然として慎重姿勢を崩していない。総じて見れば模様眺め・様子見での推移が続く。		
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) 居住内・都市内					
b	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 (70,200) 居住誘導区域内 その他					
c	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)					
d	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)					
e	苅田02C - 21450	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	西20 m国道		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	() 105,196	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,706	$\frac{100}{[135.7]}$	60,211	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 40,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,998	$\frac{100}{[68.0]}$	57,350		61,400 58,500				
c	() 32,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[51.4]}$	62,980	$\frac{100}{[110.2]}$	57,151		58,300				
d	() 53,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,519	$\frac{100}{[93.0]}$	57,547		58,700				
e	() 20,583	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,166	$\frac{100}{[80.8]}$	50,948	[102.0] 100	52,000				
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	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	+1.0 -7.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+35.0
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	-1.0 -15.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-15.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 -48.6	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	+6.0 0.0	環境 その他	+5.0
d	正常	% / 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	-1.0 -12.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+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	0.0 -15.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,500 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			既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。							
(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)	
	45,300,400	9,977,375	35,323,025	33,534,000	1,789,025	(0.9311) 1,665,761	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	38,738,628 円 (40,900 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・事務所兼共同住宅	350.00	SRC 9F		3,180.00		
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
商業準防	100%	400%	400%	946㎡	38.5 m x 28.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階～2階：店舗・事務所（分割も可）3階～9階：住居（平均専有面積50㎡程度のファミリータイプ）			有効率の理由	86.9%	建物用途・構造等から標準的な有効率を採用

(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	店舗・事務所	350.00	75.0	262.50	2,200	577,500	4.0	2,310,000
～ 2	事務所	350.00	85.0	297.50	1,850	550,375	2.0	1,155,000
3～ 9	住居	350.00	90.0	315.00	1,250	393,750	4.0	2,201,500
～	塔屋	30.00					1.0	393,750
～							1.0	393,750
計		3,180.00	86.9	2,765.00		3,884,125		7,267,750
年額支払賃料				3,884,125 円 x 12ヶ月 =		46,609,500 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 (%))				46,609,500 円 x 5.0 %		= 2,330,475 円		
以上計 + a+ - -						44,279,025 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,267,750 円 x 95.0 % x 1.00 % =		69,044 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 %) 3,911,250 円 x 95.0 % x 0.2563 =		952,331 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 + + +				45,300,400 円		(47,886 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	効田2C(賃) - 20502	1,363 (1,361)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [66.0]	<u>100</u> [100.0]	2,221	対象基準階の 月額実質賃料 2,301 円/㎡
b	効田2C(賃) - 20507	1,478 (1,474)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [65.0]	<u>100</u> [100.0]	2,419	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	2,700,000 円	540,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,330,475 円	46,609,500 x	5.0 %
公租公課	土地 86,900 円	査定額	
	建物 3,780,000 円	540,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	540,000 円	540,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	540,000 円	540,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,977,375 円 (	10,547 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(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	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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	540,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 3,180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	33,534,000 円 (35,448 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			45,300,400 円
総費用			9,977,375 円
純収益 -			35,323,025 円
建物等に帰属する純収益			33,534,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,789,025 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,665,761 円 (1,761 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	38,738,628 円 (		40,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	61,400,000 円	1㎡当たりの価格	52,800 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 17 日	(6) [令和 2年1月]	42,000 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	京都府苅田町京町 1 丁目 1 2 番 1 3 外				地積 (㎡)	1,163	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	商業 (80,400) 準防	
	不整形 1:1.5	銀行 RC 2	小売店舗や銀行等が建ち並ぶ駅前商店街	西 16 m 県道、背面道	水道、下水	苅田 370 m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 40 m、規模		1,200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 1.6 m 県道	交通 苅田駅南方 370 m	法令 商業 (90,400) 準防	規制	
	地域要因の将来予測	土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。現下の経済情勢等を映して、市況は楽観視できる状況にはないが恵まれた立地や背後住宅地との関係性等から、地価は当面、概ね横ばい圏内での推移が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状	+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,600 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	39,000 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	同一需給圏は苅田町を中心に隣接市区を含む圏域で形成される商業地域。典型的な市場参加者は同圏域に営業基盤を有する法人事業者が中心と把握されるが、その立地に着目してマンション建設を手掛ける地場の開発業者や賃貸マンション経営を考える投資家等の参加も想定される。背後住宅地との関係性や立地的優位性から地価安定化～持ち直しの基調は顕現化している。取引される規模や価格帯に幅があり当該圏域においては取引の中心価格帯を一概に指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。他方、収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等、不確実性を有しており、この点から収益価格の説得力は相対的に劣後すると判断される。以上より本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量して、さらに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	苅田 5 - 1		[100.0]	100	100	[100.0]	52,700	
	公示価格		100	[100.0]	[118.5]	100		
	62,500 円 / ㎡							
(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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格		100	[]	[]	100		
	円 / ㎡							
(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 52,800 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	世界経済の減速や消費増税の影響に加え、新型肺炎感染症拡大に伴う影響の長期化等が足かせとなって、不確実性が一段と高まる傾向に。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	地域間競争の激化に伴う影響等は軽視できないが、周辺類似地域の動向も睨みつつ、総じて見れば模様眺め・様子見の様相を強めている。		
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号		の					
	公示価格		の					
	円 / ㎡		の					
	変動率	年間 0.0 %	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	効田 2 C - 10504	京都郡効田町		建付地	()	袋地等	西10 m市道		近商 (90,200)				
b	行橋 2 C - 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) 居住内・都市内				
c	行橋 2 C - 10712	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北6.5 m市道		(都) (70,200)				
d	効田 2 C - 21350	京都郡効田町		建付地	()	長方形	南西8 m町道		準工 (60,200)				
e	効田 0 2 C - 21450	京都郡効田町		建付地	()	長方形	西20 m国道		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	() 13,868	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[52.0]}$	47,719	$\frac{100}{[83.3]}$	57,286	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	57,300			
b	() 43,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,185	$\frac{100}{[81.3]}$	53,118	画地 0.0 行政 0.0	53,100			
c	() 33,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,893	$\frac{100}{[65.9]}$	52,948	その他 0.0	52,900			
d	() 40,367	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,528	$\frac{100}{[69.8]}$	58,063	その他 0.0	58,100			
e	() 20,583	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,166	$\frac{100}{[85.9]}$	47,923	$[100.0]$ 100	47,900			
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	売急ぎ	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	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 -5.0	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 -3.0	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 -4.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,600 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		既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。					
(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)
	44,850,273	9,831,450	35,018,823	32,975,100	2,043,723	(0.9534) 1,948,486	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	45,313,628 円 (39,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	500.00	R C 6 F		3,030.00		
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
商業準防	90 %	400 %	400 %	1,163 ㎡	34.0 m x 45.5 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗（分割も可）2 階～6 階：住居（平均専有面積 5 0 ㎡程度ファミリータイプ）			有効率の理由	91.6 %	建物用途・構造等から標準的な有効率を採用

(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	500.00	80.0	400.00	2,150	860,000	4.0	3,440,000	
							2.0	1,720,000	
2 ~ 6	住居	500.00	95.0	475.00	1,250	593,750	1.0	593,750	
							1.0	593,750	
~		30.00							
~									
~									
計		3,030.00	91.6	2,775.00		3,828,750		6,408,750	
								4,688,750	
年額支払賃料				3,828,750 円 x 12ヶ月 =				45,945,000 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 (%))				45,945,000 円 x 5.0 %					
				+ 円 x % =				2,297,250 円	
以上計 + a+ - -								43,647,750 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,408,750 円 x 95.0 % x 1.00 % =				60,883 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 %) 4,688,750 円 x 95.0 % x 0.2563 =				1,141,640 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 + + +				44,850,273 円 (38,564 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	効田 2 C (賃) - 20502	1,363 (1,361)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[66.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,221	対象基準階の 月額実質賃料 2,249 円/㎡
b	効田 2 C (賃) - 20507	1,478 (1,474)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,419	月額支払賃料 (2,150 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	2,655,000 円	531,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,297,250 円	45,945,000 x	5.0 %
公租公課	土地 100,200 円	査定額	
	建物 3,717,000 円	531,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	531,000 円	531,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	531,000 円	531,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,831,450 円 (	8,454 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(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	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	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	531,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 3,030.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	32,975,100 円 (28,353 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		44,850,273 円	
総費用		9,831,450 円	
純収益 -		35,018,823 円	
建物等に帰属する純収益		32,975,100 円	
土地に帰属する純収益 -		2,043,723 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,948,486 円 (1,675 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	45,313,628 円 (	39,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
苅田(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	149,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,600 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]	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	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	京都府苅田町新浜町 1 番 6				地積 (m ²)	8,449	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	工専 (60,200)	
	1 : 2	倉庫兼事務所 S 2	運送会社等が立地する臨海工業地域	南東 29 m 道路	水道	苅田 2.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 300 m、南 500 m、北 150 m			標準的使用	工場兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 130 m、			規模	9,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	物流関連施設も見受けられる臨海部の工業地域	街路	2 9 m 道路	交通施設	苅田駅 南東方 2.8 km 法令 工専 (60,200) 臨海地区 規制	
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続するものと予測する。地価水準は、苅田港の積卸量の増加、自動車関連産業の業績の好調さを反映して、当分の間、安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地				(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	17,600 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	同一需給圏は苅田町を中心とする北部九州の工業地域である。需要者は、地場資本のほか比較的規模の大きな生産設備等を必要とする法人事業者等。北九州空港に加えて、東九州自動車道の開通等により、交通アクセスが飛躍的に向上した地域である。企業の投資意欲の持ち直しも認められ、地価は安定的に推移すると予測する。取引される価格帯は見いだせない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、臨海型の工業地域であり、自用の工場及び倉庫が一般的で、賃貸市場は未成熟であり、収益価格を求める事ができなかった。よって、主たる事業者の行動原理が反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、基準地の前年価格、一般的要因及び地域要因の推移・動向、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 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	
	苅田 9 - 2	[100.6]	100	100	[100.0]	17,300		
(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 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 その他	
	-	[]	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 17,500 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	景気は、新型コロナ感染症の影響から厳しい状態が続き、先行きは不透明感が強い。苅田町の直近 1 年の人口は、微減で推移。			
	- 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)	地域要因に大きな変動は認められないが、自動車関連産業の業績改善等を背景に、地価は上昇傾向にある。			
変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				(個別的)	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。			

(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	苅田02C - 21452	京都郡苅田町		更地	()	長方形	北西20 m道路 北東15 m 準角地		工専 (70,200) 地区計画等 臨港地区					
b	苅田2C - 10608	京都郡苅田町		更地	()	長方形	北西20 m道路		工専 (60,200) 地区計画等 臨港地区					
c	門司2C - 10202	北九州市門司区		更地	()	ほぼ整形	東12 m市道		工専 (60,200) 臨港・工業港区 その他					
d	門司2C - 20250	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	西19 m道路		工業 (60,200) 臨港地区					
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	() 22,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	21,891	$\frac{100}{[126.1]}$	17,360	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	() 22,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,045	$\frac{100}{[126.1]}$	17,482		17,400 17,500				
c	() 21,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,175	$\frac{100}{[113.6]}$	18,640		18,600				
d	() 24,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,193	$\frac{100}{[140.5]}$	17,931		17,900				
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 +0.05	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	-1.0 0.0	環境 その他	+30.0 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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
c	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 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	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 +3.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+45.0 0.0
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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自社操業の大規模工場や倉庫等が建ち並び臨海工業地域で、公法上、工業専用地域に所在する。賃貸市場が未成熟であるため、規範性の高い賃貸事例の収集は困難であり、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