

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
直方(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	3,750,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4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	直方市大字永満寺2559番14				地積 (㎡)	266	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W1	農地の中に一般住宅が見られる住宅地域	南西7m 市道	水道	直方4.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 300m、北 300m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、		規模	260㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	直方市郊外の住宅地域	街路	7m市道	交通施設	直方駅 南東方4.8 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は郊外にあって農地も見られる住宅地である。付近で大きな開発等もなく、当面は現状を維持したまま推移していくと考えられる。地価水準については、横ばい傾向で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	対象基準地の同一需給圏は、直方市及び隣接市町の郊外にあって一般住宅や農家住宅等が存する範囲。圏域内では住宅地の取引件数は少なく、ミニ開発による住宅地の供給が各所で見られる程度で、特に利便性が劣る住宅地の需要については弱い。取引の中心となる価格帯については、相続を契機とした取引等の個々の事情を反映した取引もあり、取引価格にもばらつきが見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は直方市郊外の既存の戸建住宅地域で、後述のとおり原価法及び収益還元法が適用できなかったため、比準価格を試算した。比準価格は、近傍の取引を含む選択要件を具備したものを採用し、試算過程の所要の補修性は応分と認められるため、導出された価格は市場性を反映した実証的な価格が求められたものとする。よって、本件では比準価格より鑑定評価額を決定することとなるが、その際、地域の動向等にも留意のうえ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			
(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 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			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。			
	- 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)	郊外の住宅地域で地域要因に大きな変動はないが、地価に下げ止まりの感が見られる。			
	変動率 年間 0.0% 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	直方04C - 10508	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		(都) (70,200)	
b	直方04C - 11201	直方市		建付地	()	不整形	北西5 m市道		(都) 1低専 (40,60)	
c	直方04C - 11202	直方市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		(都) (70,200)	
d	直方04C - 10595	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		(都) (70,200)	
e	直方04C - 11101	直方市		建付地	()	台形	北西8.5 m市道 南西5.5 m 角地		(都) (80,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 17,319	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,492	$\frac{100}{[121.1]}$	14,444	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,400
b	() 15,507	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	19,240	$\frac{100}{[128.2]}$	15,008	環境 0.0	15,000
c	() 9,062	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	11,846	$\frac{100}{[84.6]}$	14,002	画地 0.0	14,000
d	() 16,055	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,055	$\frac{100}{[112.9]}$	14,221	行政 0.0	14,200
e	() 14,021	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	15,594	$\frac{100}{[112.2]}$	13,898	その他 0.0 [100.0] 100	13,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.09	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 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +20.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 -5.0		
			画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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 +1.0	環境 +10.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,100 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			適切な事例がないため。						
(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			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		対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し、賃貸物件は散見される程度で、戸建住宅が支配的であるため収益性がなじまず、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	直方市大字下新入1692番				地積(㎡)	770	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)				
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東5.5 m 市道	水道	直方2.6 km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	犬鳴川に近い下新入地区旧来の住宅地域	街路	5.5 m 市道	交通施設	直方駅 北東方2.6 km 法令(都)(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	剣神社周辺の既成住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後とも現状維持で推移するものと予測する。需要は弱含みであるが、地価水準は当分の間は、やや減少傾向にて推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市及び隣接市町の農家住宅及び一般住宅を中心とした一円の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市の居住者が中心で地縁的選好性が強い地域で圏外からの流入は見られない。犬鳴川沿いの新入の古くからの集落であり郊外部の住宅地域で高齢化が進行し需要は総じて弱含みである。需要の中心は建物付の中古物件で、1,200万円前後と判断される。										
(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、農家住宅が多い住宅地域であり、民間の賃貸住宅は見られず、賃貸市場は未成熟の地域である。よって、収益還元法の適用は断念した。そこで、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連にも留意し、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格		[]	100	100	[]					
	円/㎡		100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	直方(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	21,100 円/㎡	[100.9]	100	100	[100.0]	15,200			0.0	0.0
	円/㎡		100	[100.0]	[140.2]	100				0.0	+6.0
										0.0	+26.0
										0.0	0.0
										0.0	+5.0
(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 15,300 円/㎡		価格変動形状要因		(一般的要因)	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、住宅投資は横ばい。当市の人口は減少傾向で、世帯数は増加傾向。					
	- 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		価格変動形状要因		(地域要因)	人口は、市平均程度に減少。周辺地域においても、生活利便施設の更新、新設等は認められない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動形状要因		(個別的要因)	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。					
	公示価格 円/㎡		価格変動形状要因								
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方04C - 10515	直方市		建付地	()	不整形	北5 m県道		(都) 1 低専 (40,60)		
b	直方04C - 11195	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南4.5 m市道		(都) (70,200)		
c	直方04C - 10513	直方市		更地	()	不整形	北東8 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	直方04C - 11106	直方市		更地	()	ほぼ長方形	南西14 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
e	直方04C - 10204	直方市		建付地	()	不整形	北4 m私道		(都) 1 住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,423	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	18,248	100 [115.4]	15,813	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,800	
b	() 18,220	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	17,689	100 [118.6]	14,915	画地 0.0 行政 0.0	14,900	
c	() 13,675	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [67.7]	20,199	100 [127.3]	15,867	その他 0.0	15,900	
d	() 11,679	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [88.4]	13,212	100 [101.8]	12,978	その他 0.0	13,000	
e	() 13,675	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	14,098	100 [96.9]	14,549	[100.0] 100	14,500	
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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0	画地 -10.0	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 +6.0	環境 +13.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -32.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 -11.6	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 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	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		当該地域は、周辺に農地等も存する住宅地域で、従前より自己使用を目的とした住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。					

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司

鑑定評価額	7,620,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	20,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 2 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	直方市大字直方667番60				地積(㎡)	299	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1中専(60,200)							
	ほぼ整形1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	東4m市道	水道、ガス	直方1km	(その他) (60,160)							
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 20m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	直方駅 北西方1km	法令	1中専(60,160)							
(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	25,600 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,200 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、直方市一円の住宅地と判定した。古い住宅団地であり、直方市においては区画整理事業による新興住宅地を除き、基本的には地縁の嗜好性が強く、外部からの取引の参入は少ない。直方イオン周辺の新興住宅地の取引は堅調で高値取引が一部散見されるが、当該標準地を含む遠賀川西側に存する不動産の需要は弱みである。また土地のみの取引は少なく、解体費用を考慮した中古住宅の取引も多々あり、中心となる価格帯は見出せない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は古い住宅団地で、アパート等の収益物件も見られるが、取引されるケースは少ない。取引の中心は自用目的での取引であり、不動産の賃料収入に基づく収益価格は低位に試算された。よって本件では類似地域内の規範性のある取引事例の比較検討により求めた比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との均衡も十分に留意し、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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他					
	公示価格	[]	100	100	[]									
(9)指か定ら基の準地討	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	標準化環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他					
	直方(県) - 4	[100.9]	100	100	[100.0]	25,400		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,300 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍の影響は限定的で、利便性の良い地域の土地需要は回復傾向にあり、地価の変動率は微増で推移している。			内訳	標準化環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	ミニ開発住宅地の地価は堅調に推移しているが、古い既存住宅地は建物の取壊し費用を考慮した価格もあり、二極化を形成している。								
変動率		年間 +0.8 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方04C - 10201	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		(都) (70,200)		
b	直方04C - 10504	直方市		建付地	()	ほぼ整形	北東4.2 m市道 北4.2 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)		
c	直方04C - 10592	直方市		建付地	()	長方形	西6 m私道		(都) 1 低専 (40,60)		
d	直方04C - 11104	直方市		建付地	()	不整形	南東3 m市道		(都) 1 住居 (60,160)		
e	直方04C - 10591	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南4.7 m市道 西4.4 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)		
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	() 24,473	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,571	100 [100.0]	24,571	街路 0.0 交通・接近 0.0	24,600	
b	() 20,136 24,317	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	26,625	100 [101.9]	26,129	環境 0.0 画地 0.0	26,100	
c	() 23,576	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	28,319	100 [106.7]	26,541	行政 0.0	26,500	
d	() 12,484	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [75.0]	100 [75.0]	22,194	100 [91.2]	24,336	その他 0.0	24,300	
e	() 22,876 27,629	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	26,288	100 [99.9]	26,314	[100.0] 100	26,300	
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 +0.06	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	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 +5.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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 +10.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 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 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0
			画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,600 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、再調達原価の把握が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,917,758	826,996	3,090,762	2,867,200	223,562	(0.9757) 218,129	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	5,453,225 円 (18,200 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	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
(都) 1中専	60 %	200 %	160 %	299 ㎡	15.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡ 6 戸の共同住宅		有効率 100.0 %	外階段使用のため の理由		

(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	150.00	100.0	150.00	1,109	166,350	1.0	166,350	1.0	166,350
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,109	166,350	1.0	166,350	1.0	166,350
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		332,700				332,700
年額支払賃料						332,700 円 x 12ヶ月 =				3,992,400 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						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
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)						敷金等により担保されている。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,992,400 円 x 4.0 % 円 x % =				159,696 円
以上計 + a+ - -										3,832,704 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						332,700 円 x 96.0 % x 1.00 % =				3,194 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 %) 332,700 円 x 96.0 % x 0.2563 =				81,860 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 + + +						3,917,758 円 (13,103 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	直方04C(賃) - 10201	918 (918)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,178	対象基準階の 月額実質賃料 1,109 円/㎡
b	直方04C(賃) - 10202	915 (915)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	1,040	月額支払賃料 (1,109 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	179,200 円	44,800,000 x	0.4 %
維持管理費	159,696 円	3,992,400 x	4.0 %
公租公課	土地 17,700 円	査定額	
	建物 380,800 円	44,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	44,800 円	44,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,800 円	44,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	826,996 円 (	2,766 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	44,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,867,200 円 (9,589 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,917,758 円
総費用			826,996 円
純収益 -			3,090,762 円
建物等に帰属する純収益			2,867,200 円
土地に帰属する純収益 -			223,562 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			218,129 円 (730 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	5,453,225 円 (		18,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	9,160,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字頓野767番1				地積(㎡)	430	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	(都) 1低専(40,60)	
	長方形 1.2:1	住宅 LS 1	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	東4m 市道	水道、ガス	直方3.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 200m、南 60m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 19m、規模 430㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	国道200号バイパス背後の既成住宅地域	街路	4m市道	交通施設	直方駅 北東方3.1 km 法令 (都) 1低専(40,60) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市及び隣接市町の住宅地域の圏域であり、遠賀川右岸の住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、直方市内の居住者と判断する。高齢化が進む郊外部の既成住宅地域であるが、直方バイパスへのアクセスは概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲が進むなど相応の住宅需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが800万円～1,000万円前後と判断する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域に存するため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準しており、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向のほか単価と総額との関連にも留意して、高い規範性を有する比準価格を採用し、上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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	
	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			
(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 21,100 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	直方市の経済は、コロナ禍において緩やかな持ち直し基調にあり、住宅投資は総じて堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +0.9 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方04C - 10508	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		(都) (70,200)		
b	直方04C - 10595	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		(都) (70,200)		
c	直方04C - 10599	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北6.5 m市道 南西4.5 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)		
d	直方04C - 11103	直方市		建付地	()	不整形	西3 m市道		(都) 1 住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,319	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,492	100 [83.2]	21,024	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	21,000	
b	() 16,055	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,055	100 [75.9]	21,153	環境 0.0	21,200	
c	() 27,307	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	27,334	100 [128.5]	21,272	画地 0.0	21,300	
d	() 18,237	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	21,648	100 [101.0]	21,434	行政 0.0 その他 0.0	21,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.09	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 -16.0	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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +1.0	環境 +1.0	画地 -15.0	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： 21,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された郊外部の住宅地域であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、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

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
直方(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	4,650,000 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 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	直方市大字上頓野 2 6 0 6 番 1 3				地積 (m ²)	264	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	(都) (70,200)					
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域	北東 4 m 市道	水道	直方 4.4 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模		250 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 直方駅 北東方 4.4 km	法令 (都) (70,200)						
	地域要因の将来予測	国道バイパスの東側背後に位置する未利用地も見られる住宅地で、周辺地域の生活幹線である県道の整備が進められているほかには大きな環境変化は見られず、当面は現状を維持したまま推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	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	対象基準地の同一需給圏は、直方市及び周辺市町のやや郊外に位置する戸建住宅地の存する範囲として把握した。圏域内では小規模な単位での住宅地分譲が行われており、感田地区等の一部では高値での取引も散見される。圏域内での取引に関しては、画地規模や個々の事情に応じてまちまちであるが、新築の戸建住宅で 2, 5 0 0 万円程度が中心となるものと考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では農地なども散見され、賃貸アパート等の収益物件は殆どなく、中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、自用での取引が大半で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。よって、取引事例比較法による標準価格により鑑定評価額を決定することとなるが、その際、圏域内でのミニ開発などの住宅地の需給動向や前年度価格、取引価格の推移等にも留意のうえ、表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	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 街 路 標準 交通 0.0 地 街 路 0.0 地 街 路 0.0 補 化 環 境 0.0 域 交 通 +6.0 正 画 地 0.0 要 環 境 +15.0 補 正 行政 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0				
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	17,500					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	直方(県) - 4	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 街 路 標準 交通 0.0 地 街 路 0.0 地 街 路 0.0 補 化 環 境 0.0 域 交 通 +6.0 正 画 地 0.0 要 環 境 +15.0 補 正 行政 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0				
	前年指定基準地の価格	21,100 円 / m ²	[100.9]	100	100	[100.0]	17,500					
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 標準 交通 0.0 地 街 路 0.0 地 街 路 0.0 補 化 環 境 0.0 域 交 通 +6.0 正 画 地 0.0 要 環 境 +15.0 補 正 行政 0.0 因 行政 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 17,400 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	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 街 路 標準 交通 0.0 地 街 路 0.0 地 街 路 0.0 補 化 環 境 0.0 域 交 通 +6.0 正 画 地 0.0 要 環 境 +15.0 補 正 行政 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 標準 交通 0.0 地 街 路 0.0 地 街 路 0.0 補 化 環 境 0.0 域 交 通 +6.0 正 画 地 0.0 要 環 境 +15.0 補 正 行政 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0				
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	17,500					
	変動率	年間 +1.1 %	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	直方04C - 10508	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		(都) (70,200)				
b	直方04C - 10506	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 北東4 m 角地		(都) (80,200)				
c	直方04C - 10501	直方市		更地	()	不整形	北4 m道路		(都) (70,200)				
d	直方04C - 11103	直方市		建付地	()	不整形	西3 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
e	直方04C - 10502	直方市		更地	()	ほぼ整形	西4.1 m市道 南4.1 m 角地		(都) 1低専 (50,60)				
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	() 17,319	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,492	$\frac{100}{[98.8]}$	17,704	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,700			
b	() 25,192	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,629	$\frac{100}{[118.5]}$	20,784	画地 0.0 行政 0.0	20,800			
c	() 11,390	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	17,646	$\frac{100}{[100.0]}$	17,646	その他 0.0	17,600			
d	() 18,237	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	21,648	$\frac{100}{[124.0]}$	17,458	その他 0.0	17,500			
e	() 20,558	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	20,579	$\frac{100}{[115.2]}$	17,864	[100.0] 100	17,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.09	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	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 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 -7.0	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 -12.7	行政 -20.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +10.0	環境 +15.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
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			適切な事例がないため。				
(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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し、未利用地や農地なども見られ、戸建住宅が支配的な地域で収益性がなじまない地域であるため、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司

鑑定評価額	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字下新入 1 3 1 7 番 2 8				地積 (㎡)	245	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	ほぼ整形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 4.8 m 市道	水道、ガス	新入 1.4 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 100 m、南 150 m、北 70 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 14 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	区画整然とした戸建住宅地	街路	4.8 m 市道	交通施設	新入駅 西方 1.4 km	法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	古い住宅団地で開発時からの戸建住宅がほとんどで、現状の使用が継続している。新築等の地域要因に変動はなく、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,100 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市一円の住宅地である。古い住宅団地であり、直方市においては区画整理事業による新興住宅地を除き、基本的には地縁的選好性が強く、取引の外部からの参入は少ない。直方イオン周辺の新興住宅地の取引は堅調で高値取引が一部散見されるが、当該標準地を含む遠賀川西側に存する不動産の需要は弱含みである。建物付きの中古物件の取引が主であるが解体費用を考慮した取引もあり、中心となる価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存の戸建住宅団地にあり、共同住宅等の収益物件はほとんどない地域である。戸建住宅が一般的な地域で中古住宅としての売買が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため収益価格については試算しなかった。よって本件では、市場における実態を反映した標準価格を重視し、さらに、指定基準地との均衡も十分に考慮の上、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]					
		100	[]	[]	100					
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	直方(県) - 4								0.0 地 街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[103.0]				域 交通 -4.0	
	21,100 円 / ㎡	100	[100.0]	[122.3]	100	17,900			要 環境 +30.0	
									因 行政 -3.0	
									その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検標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 / ㎡			価格形成要因	変動状況	要因	一般的な要因			コロナ禍の影響は限定的で、利便性の良い地域の土地需要は回復傾向にあり、地価の変動率は微増で推移している。
	- 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 / ㎡						地域要因			古い既存住宅団地で、特記すべき地域要因に変動はなく、地価は下落傾向で推移している。
	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	直方04C - 11194	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.8 m市道 東4.8 m 角地		(都) (80,200)		
b	直方04C - 10204	直方市		建付地	()	不整形	北4 m私道		(都) 1住居 (60,160)		
c	直方04C - 10589	直方市		建付地	()	不整形	南3.5 m市道		(都) 近商 (90,200)		
d	直方04C - 10203	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m県道		(都) 準工 (60,200)		
e	直方04C - 11195	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南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	() 18,294	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,566	$\frac{100}{[100.0]}$	17,566	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	18,100	
b	() 13,675	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,098	$\frac{100}{[79.2]}$	17,801	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	18,300	
c	() 15,175	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.5]}$	18,486	$\frac{100}{[100.0]}$	18,486	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	19,000	
d	() 16,261	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,261	$\frac{100}{[93.6]}$	17,373	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	17,900	
e	() 18,220	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,689	$\frac{100}{[102.0]}$	17,342	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 [103.0] 100	17,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.09	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 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 0.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 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 +3.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 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 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	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	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 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			既成市街地のため、再調達原価の把握が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸住宅の供給も殆どなく、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 7	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	8,010,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	直方市大字感田 2 7 8 7 番 1			地積 (㎡)	286	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	南西4.3 m 市道	水道、ガス、下水	遠賀野650 m	(その他) (60,172)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 250 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 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	昭和中期より農地転用等により形成されてきた住宅地域	街路	4.3 m 市道	交通施設	遠賀野 南西方650 m 法令 (都) 1 住居 (60,172) 規制				
	地域要因の将来予測	筑鉄沿線に農地転用により住宅地域が形成されてきた地域で、近年も宅地供給が多く、人口も増加傾向。店舗等の利便施設も充実しつつあり土地需要が顕在化しており地価はやや上昇傾向で推移すると思料される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	28,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市及び周辺市町の比較的利便な戸建住宅の存する住宅地の範囲と判定する。主たる需要者は、市内の企業従事者及び北九州市内へ勤務する者等である。圏域内では、ミニ開発による住宅地の分譲等も見られ人口も増加傾向にあり土地需要は顕在化している。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで 6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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 27,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間 +2.6 %	半年間	%	(一般的要因)	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、住宅投資は横ばい。当市の人口は減少傾向で、世帯数は増加傾向。					
					(地域要因)	感田地区の人口は、増加傾向。ミニ開発等による土地の売買もあり、需要は顕在化している。					
					(個別的要因)	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	直方04C - 30501	直方市		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m私道		(都)1住居(60,200)				
b	直方04C - 10592	直方市		建付地	()	長方形	西6 m私道		(都)1低専(40,60)				
c	直方04C - 10504	直方市		建付地	()	ほぼ整形	北東4.2 m市道 北4.2 m 角地		(都)1低専(50,60)				
d	直方04C - 10591	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南4.7 m市道 西4.4 m 角地		(都)1低専(50,60)				
e	直方04C - 10502	直方市		更地	()	ほぼ整形	西4.1 m市道 南4.1 m 角地		(都)1低専(50,60)				
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	(28,675) 24,903	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.5]}$	28,517	$\frac{100}{[100.0]}$	28,517	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,500			
b	() 23,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	28,319	$\frac{100}{[100.0]}$	28,319	画地 0.0 行政 0.0	28,300			
c	(20,136) 24,317	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	26,625	$\frac{100}{[97.0]}$	27,448	その他 0.0	27,400			
d	(22,876) 27,629	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	26,288	$\frac{100}{[92.1]}$	28,543	その他 0.0	28,500			
e	() 20,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	20,579	$\frac{100}{[79.9]}$	25,756	$[100.0]$ 100	25,800			
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 +0.21	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	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 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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 -2.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 -0.1	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： 28,500 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			既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)	
		2,610,269	514,140	2,096,129	1,913,600	182,529	(0.9757) 178,094	(4.4 0.4) 4.0 %
		収益価格	4,452,350 円 (15,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S	2 F	200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	172%	286㎡	14.7 m x 19.0 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DK(50㎡)程度のファミリータイプを想定した。			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 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,120	112,000	1.0	112,000
							1.0	112,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,120	112,000	1.0	112,000
							1.0	112,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		224,000		224,000
年額支払賃料				224,000円 x 12ヶ月 = 2,688,000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)				敷金にて充当 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,688,000円 x 5.0% + 円 x % = 134,400円				
以上計 + a+ - -				2,553,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				224,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,128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%) 224,000円 x 95.0% x 0.2563 = 54,541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 + + +				2,610,269円 (9,127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	直方04C(賃) - 10501	915 (915)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	972	対象基準階の 月額実質賃料 1,145円/㎡
b	直方04C(賃) - 10502	1,109 (1,064)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,155	月額支払賃料 (1,120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	119,600 円	29,900,000 x	0.4 %
維持管理費	80,640 円	2,688,000 x	3.0 %
公租公課	土地	14,900 円	査定額
	建物	239,200 円	29,900,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	514,140 円 (	1,798 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	29,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,913,600 円 (6,691 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,610,269 円	
総費用		514,140 円	
純収益 -		2,096,129 円	
建物等に帰属する純収益		1,913,600 円	
土地に帰属する純収益 -		182,529 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		178,094 円 (623 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,452,350 円 (	15,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
直方(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	4,450,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	直方市大字下境 3 9 7 8 番 1 1 9				地積 (m ²)	265	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模戸建住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	北西4.6 m 市道	水道	藤棚700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 130 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 22 m、		規模 260 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北 4.5 m 市道	交通 藤棚 北西方700 m	法令 (都) (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は当市の南西部郊外に位置し未利用地も散見される住宅団地で、特記すべき環境変化は認められない。地価水準については微減ないし横ばい傾向で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,800 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	対象基準地の同一需給圏は、直方市及び隣接市町の戸建住宅地等が存する範囲として把握した。圏域内の住宅地の供給動向は、活発とは言えないが、中心街に近い利便な知古地区等の分譲住宅団地や感田地区、頓野地区等でミニ開発による住宅地供給が見られる。圏域内での中心となる価格帯については、標準的な規模の画地で400万円程度であり、新築物件で2,000~2,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、未利用地も散見される中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存の戸建住宅地域で、賃貸アパート等の収益物件は殆どなく、自用目的の取引が大半を占め賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。そこで本件では、取引事例比較法による比準価格を標準として鑑定評価額を決定することとなるが、その際、圏域内での住宅地の需給動向や取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号		100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円 / m ²	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	直方(県) - 4		100	100	[100.0]	16,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 0.0	
	21,100 円 / m ²	100	[100.0]	[127.5]	100		0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,800 円 / m ²		価格変動形成要因	〔一般的要因〕 圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。				
	- 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 / m ²			〔地域要因〕 直方市郊外に位置する戸建住宅団地で、大きな環境変化等は見られない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕 近隣地域内での位置等は標準的で、個別的要因は認められない。				

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	直方04C - 11101	直方市		建付地	()	台形	北西8.5 m市道 南西5.5 m 角地		(都) (80,200)		
b	直方04C - 11107	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西3.8 m市道 北1.8 m 角地		(都) 近商 (90,200)		
c	直方04C - 11194	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.8 m市道 東4.8 m 角地		(都) (80,200)		
d	直方04C - 10515	直方市		建付地	()	不整形	北5 m県道		(都) 1低専 (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	() 14,021	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [99.9]	15,594	100 [92.7]	16,822	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,800	
b	() 18,574	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	19,387	100 [116.1]	16,699	環境 0.0 画地 0.0	16,700	
c	() 18,294	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	17,566	100 [104.0]	16,890	行政 0.0	16,900	
d	() 16,423	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	18,248	100 [103.9]	17,563	その他 0.0	17,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -10.0	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： 16,800 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				適切な事例がないため。							
(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		対象基準地の近隣地域は直方市郊外の戸建住宅団地で、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

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	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司

鑑定評価額	5,210,000 円	1㎡当たりの価格	47,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)路線価	[令和 4年1月]	38,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 2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	直方市古町2 2 6番 7 5外 「古町1 - 6」			地積 (㎡)	109	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	台形 1:1	店舗兼倉庫 S 3F 1B	J R 駅近くの幹線沿いに位置する商業地域	北24 m 県道	水道、ガス、下水	直方100 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 11 m、			規模	110 ㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2 4 m 県道	交通施設	直方駅 東方100 m 法令 (都) 商業 (90,400) 規制	
	地域要因の将来予測	直方駅より徒歩圏内の中心商業地域である。大型スーパーが県道沿いの路線商業集積地域に移転したが、コンビニエンスストア等の駅周辺施設が充実しつつあり、地価は、やや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	店舗兼事務所地				(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	48,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	35,100 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、直方駅周辺及び直方市の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、直方市内に営業拠点を有する法人事業者や地元企業である。湯野原地区のイオンモール直方等の路線商業地域が商業集積度を増す一方、直方駅前を中心とした旧来型のアーケード商店街は衰退が大きく、商業地の需給動向は依然として弱含みで推移している。取引価格の水準は形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する商業地の取引事例から比準した価格であり、市場の実態を反映した説得力のある価格である。対象標準地は、背後に空店舗も見られるアーケード商店街にある。賃貸物件への投資は低調で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格が低位に試算された。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留めて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	(円 / ㎡)	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	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	対象標準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	(円 / ㎡)	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	代表標準地 標準地	標準地	100	[]	[]	100		
	標準地番号	-	[]	[]	[]	[]		
	公示価格	円 / ㎡	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 47,600 円 / ㎡		価格形成要因		(一般的要因)	コロナ禍の影響は限定的で、利便性の良い地域の土地需要は回復傾向にあり、地価の変動率は微増で推移している。		
	- 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		変動状況		(地域要因)	直方駅前を中心とした既存の商業地は、空店舗が多いアーケード商店街を中心に依然として衰退傾向が続いている。		
	代表標準地 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	円 / ㎡	の					
	変動率	年間 +0.4 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	直方04C - 10206	直方市		更地	()	長方形	南19 m県道		(都)商業 (90,400)				
b	直方04C - 10593	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西7 m市道 南5.5 m 東3.7 m 三方路		(都)商業 (100,400)				
c	直方04C - 11198	直方市		底地	()	ほぼ台形	東12 m市道		(都)準工 (60,200)				
d	直方04C - 10590	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西10 m市道 北東6.5 m 南東7 m 三方路		(都)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	() 27,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,942	$\frac{100}{[57.0]}$	49,021	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	49,000			
b	() 29,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	28,212	$\frac{100}{[59.5]}$	47,415	画地 0.0 行政 0.0	47,400			
c	() 22,906	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	25,367	$\frac{100}{[53.0]}$	47,862	その他 0.0	47,900			
d	() 35,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.7]}$	35,415	$\frac{100}{[75.1]}$	47,157	その他 0.0	47,200			
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -36.0	交通・接近 -7.0	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
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -33.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 -2.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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： 48,000 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、再調達原価の把握が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号	-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,020,489	1,367,380	4,653,109	4,488,190	164,919	(0.9750) 160,796	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,828,476 円 (35,100 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 (㎡)		
店舗・事務所	95.00	S	4 F	380.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	109 ㎡	11.0 m x 11.0 m	前面道路：県道 24.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階は店舗（フロアー貸し） 階は事務所（フロアー貸し）		3～4	有効率の理由	83.8 %	店舗兼事務所ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	95.00	80.0	76.00	2,001	152,076	4.0	608,304
							2.0	304,152
2～2	店舗	95.00	85.0	80.75	1,750	141,313	4.0	565,252
							2.0	282,626
3～3	事務所	95.00	85.0	80.75	1,350	109,013	1.0	109,013
							1.0	109,013
4～4	事務所	95.00	85.0	80.75	1,330	107,398	1.0	107,398
							1.0	107,398
～								
計		380.00	83.8	318.25		509,800		1,389,967 803,189
年額支払賃料				509,800 円 x 12ヶ月 = 6,117,600 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				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
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)				敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,117,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 305,880 円				
以上計 + a+ - -				5,811,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,389,967 円 x 95.0 % x 1.00 % = 13,205 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 %) 803,189 円 x 95.0 % x 0.2563 = 195,564 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				6,020,489 円 (55,234 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	直方04C(賃) - 10203	1,985 (1,985)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,089	対象基準階の 月額実質賃料 2,038 円/㎡
b	直方04C(賃) - 10204	1,755 (1,690)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,986	月額支払賃料 (2,001 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	330,500 円	66,100,000 x	0.5 %
維持管理費	305,880 円	6,117,600 x	5.0 %
公租公課	土地 37,000 円	査定額	
	建物 561,800 円	66,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	66,100 円	66,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	66,100 円	66,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,367,380 円 (	12,545 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(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)	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	0.9750
(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	66,100,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 380.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,488,190 円 (41,176 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,020,489 円	
総費用		1,367,380 円	
純収益 -		4,653,109 円	
建物等に帰属する純収益		4,488,190 円	
土地に帰属する純収益 -		164,919 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		160,796 円 (1,475 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,828,476 円 (	35,100 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	60,100,000 円	1㎡当たりの価格	39,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)路線価 [令和 4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		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	直方市大字感田1779番55				地積(㎡)	1,526	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	長方形 1:1.5	店舗 W1	店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域	南東17m 市道、背面道	水道、ガス	遠賀野1.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 400m、南 70m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、			規模	1,500㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	顧客誘引力の強い商業施設に近い商業地域	街路	17m市道	交通施設	遠賀野駅 東方1.3km 法令 (都) 1住居(60,200) 規制	
(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	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	31,000 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、直方市を中心として周辺市町の幹線道路沿い等の商業地域と判定する。主たる需要者は、地縁性を有する地場中小法人のほか物販等の大企業も想定される。対象基準地は、市街地と大型商業施設への経路沿いに各種商業施設が立地して路線商業地域として熟成しつつある地域であり、近年も物販店舗が進出し安定的に推移している。取引は自用物件、借地契約が中心であり需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は借地や自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討、単価と総額との関連、市場動向をも考慮の上、周辺公示地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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		標準化行政その他	
(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		標準化行政その他	
(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 39,200 円/㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、食料品等の販売は底堅く、衣料品も堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域的な要因	近年、対象基準地の東200m程度に物販店舗が開業、感田地区の人口は増加傾向にある。	
変動率		年間 +0.5 %	半年間 %	個別的要因	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。			

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	直方04C - 10590	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西10 m市道 北東6.5 m 南東7 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)	
b	直方04C - 10206	直方市		更地	()	長方形	南19 m県道		(都) 商業 (90,400)	
c	直方04C - 10593	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西7 m市道 南5.5 m 東3.7 m 三方路		(都) 商業 (100,400)	
d	直方04C - 11196	直方市		建付地	()	長方形	南西3.6 m市道		(都) 商業 (90,240)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 35,240	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.7]	35,415	100 [88.4]	40,062	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,100
b	() 27,886	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [85.0]	32,873	100 [87.4]	37,612	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	37,600
c	() 10,300 29,712	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	28,212	100 [71.0]	39,735	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	39,700
d	() 25,209	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	28,010	100 [71.4]	39,230	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,200
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 +0.13	街路 0.0 画地 -2.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +3.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +4.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +4.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -28.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,000 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			既成市街地のため原価法適用困難								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		6,439,484	1,339,700	5,099,784	3,062,290	2,037,494	(0.9750) 1,986,557	(4.6 0.4) 4.2 %
		収益価格	47,298,976 円 (31,000 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	300.00	S 1 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
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	29.8 m x 47.3 m	前面道路：市道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造平家建店舗（一棟賃貸）を想定。			有効率の理由	100.0 %	1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	300.00	100.0	300.00	1,800	540,000	4.0	2,160,000	2.0	1,080,000
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		540,000				2,160,000 1,080,000
年額支払賃料						540,000 円 x 12ヶ月 =				6,480,000 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)						敷金にて充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,480,000 円 x 5.0 % 円 x % =				324,000 円
以上計 + a+ - -										6,156,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				20,520 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,080,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				262,964 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						6,439,484 円 (4,220 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	直方04C(賃) - 10598	1,049 (1,005)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	1,202	対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	直方04C(賃) - 10599	1,634 (1,600)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,891	月額支払賃料 (1,800 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	225,500 円	45,100,000 x	0.5 %
維持管理費	259,200 円	6,480,000 x	4.0 %
公租公課	土地	404,000 円	査定額
	建物	360,800 円	45,100,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	45,100 円	45,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,100 円	45,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,339,700 円 (	878 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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)	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	0.9750
(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	45,100,000 円	設計監理料率 146,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,062,290 円 (2,007 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,439,484 円
総費用			1,339,700 円
純収益 -			5,099,784 円
建物等に帰属する純収益			3,062,290 円
土地に帰属する純収益 -			2,037,494 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,986,557 円 (1,302 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	47,298,976 円 (		31,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
直方(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	68,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	31,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	直方市大字知古 7 1 1 番 4 外				地積 (m ²)	1,707	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	店舗 S 2	県道沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域	南西 17 m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	新入 1 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 38 m、奥行 約 45 m、			規模	1,700 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 路	1 7 m 県道	交通 施設	新入駅 南東方 1 km 法令 (都) 準工 (60,200) 規制	
(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	比準価格	42,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	29,900 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	対象基準地の同一需給圏は直方市及び周辺市区町の幹線沿いの商業地等の存する範囲。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を有する個人や地場法人等と考えられるが、業種業態によっては広域的な事業展開を行う法人も想定される。需給動向については、昨今の経済情勢の影響は少なく、概ね安定している。圏域内での取引については、規模等に応じて取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を把握することは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自社自用の物件が多く賃貸市場は未成熟と考えられ、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低く試算されたと考えられる。一方、比準価格については、隣接する田川市を含むやや広域から事例を採用したが、試算過程での補正は応分で、当該価格は市場性を反映し実証的といえる。よって、本件では相対的な説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を参考として調整し、地域の動向などを踏まえて鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[]	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 40,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。 幹線道路沿いに位置する商業地では閉鎖店舗もなく、周辺地域を含め店舗が集積しつつある。 個別的要因の変動は見られない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間	+0.5 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方04C - 10206	直方市		更地	()	長方形	南19 m県道		(都)商業 (90,400)		
b	直方04C - 10593	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西7 m市道 南5.5 m 東3.7 m 三方路		(都)商業 (100,400)		
c	直方04C - 10590	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西10 m市道 北東6.5 m 南東7 m 三方路		(都)1住居 (70,200)		
d	田川04C - 10902	田川市		更地	()	ほぼ台形	東15 m市道 南6.5 m 角地		(都)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	() 27,886	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,942	100 [70.3]	39,747	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,500	
b	() 10,300 29,712	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	28,212	100 [66.1]	42,681	画地 0.0 行政 0.0	43,500	
c	() 35,240	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.7]	35,415	100 [84.7]	41,812	その他 +2.0	42,600	
d	() 27,445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	26,646	100 [63.4]	42,028	その他 0.0	42,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -35.0	画地 +5.0	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 +3.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -2.2	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 0.0	環境 -36.0	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： 42,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,539,976	2,237,300	7,302,676	5,106,080	2,196,596	(0.9750) 2,141,681	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	50,992,405 円 (29,900 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	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	70 %	200 %	200 %	1,707 ㎡	38.5 m x 45.0 m	前面道路：県道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平屋建の店舗（一棟貸し）を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,600	800,000	4.0	3,200,000	2.0	1,600,000
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		800,000				3,200,000 1,600,000
年額支払賃料						800,000 円 x 12ヶ月 =				9,600,000 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)						保証金等により充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,600,000 円 x 5.0 % 円 x % =				480,000 円
以上計 + a+ - -										9,120,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,200,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				30,400 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,600,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				389,576 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 + + +						9,539,976 円 (5,589 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	直方04C(賃) - 11201	1,843 (1,842)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	1,675	対象基準階の 月額実質賃料 1,674 円/㎡
b	直方04C(賃) - 11198	1,627 (1,600)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [88.0]	100 [110.0]	1,733	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	中間04C(賃) - 10302	1,335 (1,331)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [88.0]	100 [108.0]	1,433	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	376,000 円	75,200,000 x	0.5 %
維持管理費	384,000 円	9,600,000 x	4.0 %
公租公課	土地	800,500 円	査定額
	建物	526,400 円	75,200,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	75,200 円	75,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,200 円	75,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,237,300 円 (	1,311 円 / m ²)	(経費率 23.5 %)
(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)	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	0.9750
(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	75,200,000 円	設計監理料率 146,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,106,080 円 (2,991 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,539,976 円
総費用			2,237,300 円
純収益 -			7,302,676 円
建物等に帰属する純収益			5,106,080 円
土地に帰属する純収益 -			2,196,596 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,141,681 円 (1,255 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	50,992,405 円 (		29,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司

鑑定評価額	42,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	直方市大字上新入1776番15				地積 (m ²)	3,256	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)	
	台形 1:2	工場	中小規模工場、倉庫等のほかに住宅も見られる工業地域	北東6.5 m 市道	水道	直方2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	工場・倉庫用地等			
	標準的画地の形状等	間口 約 42 m、奥行 約 83 m、		規模	3,500 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	内陸部の工場・倉庫からなる地域	街路	6.5 m市道	交通施設	直方駅 北西方2.5 km 法令 (都) 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	工場、倉庫、住宅が混在する地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられないが、住宅需要の上昇を反映して、地価は横ばいから強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫用地等				(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	13,000 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	同一需給圏は直方市及び周辺市町の内陸部に形成された工業地域である。規模が小さく住宅地に隣接する地域も多く、旧来の物流倉庫・食品工場等の用途の混在が認められる。自動車メーカーの北部九州への参入により、重厚長大産業から自動車等の最新の産業構造へ変化してきており、対応が迫られている。工業地の需要は若干弱含みで、用途の移行も含め、現時点では先行きは不透明な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自用の工場や倉庫等がほとんどで、賃貸市場は未成熟であるので、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近傍類似の取引事例から検討しており市場性を反映した現実的な価格である。よって、比準価格を標準として、工業地の需給動向および当該地域の推移を検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公規価示準格	代表標準地	標準地	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
価と格しをた	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
		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 12,800 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	コロナ禍の影響は限定的で、利便性の良い地域の土地需要は回復傾向にあり、地価の変動率は微増で推移している。			
	- 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		価格変動状況		(地域要因)	古くからの中規模の工場・倉庫等様々な土地利用が混在する地域である。範囲が狭く取引事例が少なく地価水準の変動は小さい。			
	代表標準地	標準地	価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-	価格変動状況						
	公示価格	円 / m ²	価格変動状況						
	変動率	年間 +1.6 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	直方04C - 10509	直方市		更地	()	不整形	西9 m県道 北4.7 m 角地		(都) (80,200)				
b	直方04C - 11202	直方市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		(都) (70,200)				
c	直方04C - 11106	直方市		更地	()	ほぼ長方形	南西14 m市道		(都) 1 住居 (60,200)				
d	直方04C - 11206	直方市		建付地	()	ほぼ整形	南西8.5 m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,929	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	15,407	100 [114.2]	13,491	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,500			
b	() 9,062	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [76.5]	11,846	100 [94.0]	12,602	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,600			
c	() 11,679	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [88.4]	13,212	100 [101.7]	12,991	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,000			
d	() 11,345	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	11,743	100 [90.1]	13,033	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,000			
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 +12.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0	画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	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 -6.0	画地 -3.0	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： 13,000 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、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		製造や流通に関連した中小規模の工場や倉庫が建ち並び既存の工業地域である。賃貸物件が皆無で、ほとんどが自己使用である。					

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