

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	5,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,200 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) [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	中間市中央 1 丁目 4 2 5 8 番 1 「中央 1 - 8 - 1 0」			地積 (m ²)	197	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)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南東 4.7 m 市道	水道、下水	筑豊中間 550 m	(その他) (60,188)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 100 m、南 50 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 16 m、奥行 約 12 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.7 m 市道	交通施設	筑豊中間駅北西方 550 m 法令 1 住居 (60,188) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、市中心部に形成された既成住宅地域である。住宅地需要は、低金利環境の継続等により持ち直し基調にあり、地価は前年価格を維持し、今後も横這い基調で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	30,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中間市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にあり、地価に下げ止まり・底打ち感が広がっている。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつあり、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は低調に推移している。取引の中心は、建替え需要も含め、総額 1,000 万円前後の中古物件。需要者は中間市及び北九州市等を通勤圏とするエンドユーザーが中心。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした価格であり、市場動向を反映する実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映する標準価格を採用し、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	中間(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[99.7]	100	100	[100.0]	29,700		
	32,400 円 / m ²	100	[100.0]	[108.6]	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 30,200 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			価格形成要因	変動状況	国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。 近隣地域は、市中心部の既成住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。南東方の県道沿線にはロードサイド型店舗が出店。 個別的要因の変動は認められない。		
	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	中間04C - 10320	中間市		建付地	()	長方形	西6 m市道		2低専 (50,80)					
b	中間04C - 10317	中間市		建付地	()	長方形	南西6 m市道 南東4 m 北西4 m 三方路		1中専 (70,200)					
c	中間04C - 10313	中間市		建付地	()	長方形	北西7.5 m市道		1低専 (50,80)					
d	中間04C - 11103	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1低専 (50,80)					
e	中間04C - 10304	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 37,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,849	$\frac{100}{[120.0]}$	31,541	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	() 28,433	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	27,312	$\frac{100}{[87.2]}$	31,321		31,300				
c	() 35,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,598	$\frac{100}{[119.6]}$	29,764		29,800				
d	() 28,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,081	$\frac{100}{[102.8]}$	30,234		30,200				
e	() 32,651	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,011	$\frac{100}{[111.9]}$	28,607	[100.0] 100	28,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.03	街路 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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+20.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-10.0
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	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+15.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+7.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+12.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,200 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			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、戸建住宅を中心に形成された既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	5,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,500 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	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	中間市中尾 3 丁目 3 3 8 5 番 9 3 「中尾 3 - 1 1 - 2 4」				地積 (m ²)	172	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	筑豊中間 500 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 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 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	筑豊中間駅 南方 500 m	法令規制	1 住居 (60,200)	
地域要因の将来予測	一般住宅が多い閑静な住宅地域で、当面現状推移と予測する。市中心に比較的近い利便性・住環境が良い住宅地域で、好市況もあり、需要・地価は若干強含み推移と予測する。金利等、コロナ禍、不動産市況に要注意。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位			0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,500 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の優れた住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。市中心に近い一般住宅が多い閑静な住宅地域で、利便性・住環境が優れた近隣地域の需要・地価は好市況の影響もあり、若干強含みで推移中。需要の中心価格帯は、土地 1 8 0 m ² で 5 5 0 ~ 6 6 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。市中心に近い利便性及び住環境の優れた住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	中間(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	32,400 円 / m ²	[99.7]	100	100	[100.0]	33,300			
(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		価格変動形状要因	要因	中間市は人口減少、高齢化率上昇。好市況の影響もあり、市中心に近い利便性・住環境が良い住宅地域の需要・地価は若干強含み。			
	前年標準価格		33,400 円 / m ²				地域要因は特に変動ない。市中心に近い利便性・住環境が良い住宅地域で、好市況の影響もあり、需要・地価は若干強含み。			
- 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	個別的要因	個別的要因については特に変動は見られない。			
変動率	年間	+0.3 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間04C - 11001	中間市		更地	()	長方形	南西4.7 m市道 南東4.7 m 準角地		1 低専 (60,80)		
b	中間04C - 10307	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道 北西3.5 m 二方路		近商 (90,200)		
c	中間04C - 10304	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	中間04C - 10320	中間市		建付地	()	長方形	西6 m市道		2 低専 (50,80)		
e	中間04C - 10306	中間市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,961	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	33,943	100 [97.8]	34,707	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,700	
b	() 28,724	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	31,979	100 [101.8]	31,414	環境 0.0 画地 0.0	31,400	
c	() 32,651	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	32,107	100 [97.8]	32,829	行政 0.0 その他 0.0	32,800	
d	() 37,811	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,849	100 [106.9]	35,406		35,400	
e	() 26,259	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,180	100 [78.8]	33,223	[100.0] 100	33,200	
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 +5.0	環境 -2.0	画地 +3.0	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 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -1.0	画地 +2.0	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 +1.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +1.0	環境 -22.0	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： 33,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎
鑑定評価額	8,530,000 円		1㎡当たりの価格	27,000 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 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	中間市通谷4丁目214番109 「通谷4-4-33」			地積 (㎡)	316	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40,60) (その他)			
	長方形 1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域	西6m 市道	水道、 ガス、 下水	通谷1.2km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地				
	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 特にない		街 基準方位北 6m市道	交通 通谷駅南東方1.2km	法令 1低専 (40,60)				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、特段の変動要因は認められず、当分の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は下げ止まり感が見られるが、傾斜地勢等により選好性が弱く、今後も小幅なマイナス基調で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	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		27,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中間市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にあり、地価に下げ止まり・底打ち感が広がっている。近隣地域は、丘陵地の住宅団地であり、隣接する北九州市八幡西区の新興住宅団地との競合等により取引価格は弱含み基調にある。取引の中心は、建替え需要も含め、総額1,000万円前後の中古物件。需要者は中間市及び北九州市等を通勤圏とするエンドユーザーが中心。									
(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、地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅を主とする傾斜地勢の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、市場価格からアプローチし、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用し、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/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環 因 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	中間(県) - 5	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	32,400 円/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [120.8]	[100.0] 100	26,700		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +3.0 +15.0 0.0 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 27,100 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 成 要 因 の		
	変動率	年間 -0.4 %	半年間	%	(一般的 要因)	国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。				
					(地域 要因)	近隣地域は、閑静な住環境を維持しているが、傾斜地勢のため相対的に選好性が弱い地域。高齢化社会に起因する空家が増えつつある。				
					(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	中間04C - 11103	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1低専 (50,80)					
b	中間04C - 10306	中間市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)					
c	中間04C - 10304	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1低専 (50,80)					
d	中間04C - 10397	中間市		建付地	()	長方形	東4 m市道		1住居 (60,160)					
e	中間04C - 10601	中間市		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1低専 (40,60)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 28,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,081	$\frac{100}{[114.3]}$	27,192	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	() 26,259	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,180	$\frac{100}{[95.5]}$	27,414		27,200				
c	() 32,651	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,011	$\frac{100}{[124.1]}$	25,795		27,400				
d	() 23,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,517	$\frac{100}{[87.5]}$	26,877		25,800				
e	() 29,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,212	$\frac{100}{[106.7]}$	27,378		26,900				
									$[100.0]$ 100	27,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	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 +2.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	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 +2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,000 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			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

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

鑑定評価額	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	23,400 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]	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	中間市大字上底井野字御座ノ瀬737番8				地積(㎡)	177	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)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	小規模に開発された中規模一般住宅が多い住宅地域	南東6 m 市道	水道、下水	筑前垣生1.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 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 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に小規模開発された分譲住宅地域	街路	6 m市道	交通施設	筑前垣生駅 南西方 1.1 km	法令 1住居(60,200) 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	23,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性が若干劣る住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外の通称「川西地域」に存する小規模分譲住宅地域で、利便性が若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の近隣地域の需要は回復基調で、地価はほぼ横ばいで推移中。需要の中心価格帯は、土地200㎡で400~500万円強程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	中間(県) - 5	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [138.4]	[100.0] 100	23,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 23,400 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	中間市は人口減少、高齢化率上昇。利便性や住環境が劣る住宅地域の需要・地価は弱含みからほぼ横ばいで推移中。			
	- 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	地域要因は特に変動ない。利便性は若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいで推移中。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

中間(県)

- 4

宅地-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	中間04C - 10318	中間市		更地	()	長方形	北西13 m 県道 南西13 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	中間04C - 10305	中間市		更地	()	ほぼ正方形	北5 m 市道		1 住居 (60,200)	
c	中間04C - 10397	中間市		建付地	()	長方形	東4 m 市道		1 住居 (60,160)	
d	中間04C - 11005	中間市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m 市道		1 低専 (40,60)	
e	中間04C - 10306	中間市		建付地	()	長方形	北西6 m 市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 24,500	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [97.9]	25,001	100 [104.0]	24,039	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	24,000
b	() 17,094	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	18,936	100 [90.2]	20,993	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	21,000
c	() 23,611	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,517	100 [101.8]	23,101	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	23,100
d	() 24,499	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,450	100 [104.3]	23,442	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	23,400
e	() 26,259	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,180	100 [112.0]	23,375	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 [100.0] 100	23,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	% / 月 -0.03	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -14.0		
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -1.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 郊外に位置する自己所有目的の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	9,010,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 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	中間市中鶴1丁目7460番94 「中鶴1-5-27」			地積(㎡)	279	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60) (その他)				
	長方形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	中間800m					
(2)近隣地域	範囲	東100m、西300m、南150m、北250m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m、規模			270㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北6m市道	交通	中間駅 西方800m 法令 1低専(40,60) 規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、当面現状推移と予測。利便性・住環境は比較的良好だが、市中心から若干離れ、高価格水準なため、需要・地価は若干弱含みと予測。金利等、コロナ禍、不動産市況に要注意。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 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、中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層。駅徒歩圏の若干古い住宅団地で、利便性・住環境は比較的良好な地域だが、高価格水準で、市中心から若干離れた近隣地域の需要・地価は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地270㎡で800~1,000万円弱程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の若干古い住宅団地内に存し、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	地域要因行政その他
	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	地域要因行政その他
	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 32,400 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	中間市は人口減少、高齢化率上昇。市中心を離れた利便性等が比較的良好な高価格水準の住宅地域の需要・地価は弱含み。				
	代表標準地標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡			地域要因	地域要因は特に変動ない。市中心を若干離れた利便性・住環境が比較的良好な高価格水準の住宅地域で、需要・地価は若干弱含み。			
	変動率	年間	-0.3%	半年間	%	個別的要因		個別的要因については特に変動は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	中間04C - 10317	中間市		建付地	()	長方形	南西6 m市道 南東4 m 北西4 m 三方路		1 中専 (70,200)				
b	中間04C - 11104	中間市		更地	()	正方形	北7 m市道 東6 m 角地		1 住居 (70,200)				
c	中間04C - 10320	中間市		建付地	()	長方形	西6 m市道		2 低専 (50,80)				
d	中間04C - 10314	中間市		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道 北東8.5 m 角地		1 住居 (70,200)				
e	中間04C - 11103	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 建物高最高10 m その他				
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	() 28,433	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	27,312	$\frac{100}{[89.0]}$	30,688	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	30,700			
b	() 34,220	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	35,315	$\frac{100}{[107.1]}$	32,974	0.0 0.0 0.0	33,000			
c	() 37,811	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,849	$\frac{100}{[113.4]}$	33,377	0.0	33,400			
d	() 27,416	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,825	$\frac{100}{[83.9]}$	31,973	0.0	32,000			
e	() 28,532	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,112	$\frac{100}{[97.8]}$	31,812	[100.0] 100	31,800			
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 -0.03	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.1	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 +2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 +8.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 -20.0
e	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 -2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	4,460,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 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)路線価	[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	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市大字垣生字三軒屋1959番1				地積(㎡)	402	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅のほか、作業所等が混在する住宅地域	北6m 市道	水道	筑前垣生2.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 150m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 17m、			規模	400㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通 築前垣生駅北西方2.2 km	法令 規制	「調区」(60,200)	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,100 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、中間市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にあり、地価に下げ止まり・底打ち感が広がっている。近隣地域は、遠賀川以西に位置し、市中心部からやや離れ、周辺に農地が見られる旧態依然とした住宅地域であり、相対的に選好性が弱い地域である。取引の中心は中古物件であり、価格帯は総額1,000万円前後、需要者は地縁を有する市内居住者が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象標準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場価格からアプローチした比準価格を採用し、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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年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 11,200 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、集落的様相を呈した住宅地域であり、周辺に農地が見られ、相対的に選好性が弱い地域である。		
変動率 年間 -0.9% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因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	中間04C - 10319	中間市		建付地	()	不整形	西5 m市道 東6 m 二方路		1住居 (60,200)				
b	中間04C - 10309	中間市		更地	()	長方形	北6 m市道 南2 m 二方路		「調区」 (60,200)				
c	中間04C - 10305	中間市		更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1住居 (60,200)				
d	中間04C - 10699	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北4.5 m 角地		1住居 (70,200)				
e	中間04C - 10398	中間市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		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	() 11,706	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [90.0]	100 [86.4]	15,024	100 [145.1]	10,354	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,400			
b	() 14,232	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,147	100 [127.2]	11,122	環境 0.0	11,100			
c	() 17,094	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	18,936	100 [155.7]	12,162	画地 0.0	12,200			
d	() 12,369	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	12,090	100 [115.4]	10,477	行政 0.0	10,500			
e	() 16,384	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,335	100 [142.1]	11,495	その他 0.0 [100.0] 100	11,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 +20.0	画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 0.0	交通・接近 +6.0	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
c	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 +10.0	環境 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,100 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				既成市街地のため適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、戸建住宅、農家住宅が見られる地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸不動産には馴染まないため、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) 5-1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	37,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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	中間市扇ヶ浦2丁目2581番90 「扇ヶ浦2-6-6」			地積(㎡)	143	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)		
	長方形1:2	店舗兼共同住宅W2	小売店舗、飲食店等が見られる近隣商業地域	北東9m市道	水道、ガス、下水	東中間120m			
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南250m、北100m			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9m、奥行約16m、規模			150㎡程度、形状長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	交通施設	東中間駅南東方120m	法令規制 近商(90,200)準防		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、東中間駅至近の商業地域であり、住宅及び駐車場への利用転換が見られる。地価は背後住宅地との価格差が縮小し、下げ止まり・底打ち感が見られ、今後も横這い基調で推移するもの予測される。							
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	31,300 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、中間市及び周辺市町に形成された商業地域。当市の商業地域は、蓮花寺エリアを中心に形成されており、「イオンなかま店」跡に「メガセンタートライアル中間店」が令和4年4月出店。県道等の幹線道路沿線は、コロナ禍により撤退する店舗も見られるが、ロードサイド型店舗が進出し、路線商業地域として熟成度が高まっている。商業地は、北九州市八幡西区等の郊外型店舗との競合等により、商業系利用目的の取引は少なく取引価格は弱含み基調。								
(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、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、商業地の市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	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	対象基準地の比準価格(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 37,800 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	国内経済は回復基調にあるが海外情勢及びコロナ禍により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。			
	-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				(地域要因)	近隣地域は、店舗集積等繁華性が低い商業地域。コロナ禍の影響等によりテナント需要は減退傾向にあり、住宅利用へ移行しつつある。			
	代表標準地	標準地			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。			
	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	0.0%	半年間					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	中間04C - 10318	中間市		更地	()	長方形	北西13 m県道 南西13 m 角地		1住居 (70,200)					
b	中間04C - 11007	中間市		更地	()	長方形	南西3.5 m道路		1住居 (60,160)					
c	中間04C - 10307	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道 北西3.5 m 二方路		近商 (90,200)					
d	中間04C - 10604	中間市		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		1住居 (60,160)					
e	中間04C - 11096	中間市		更地	()	長方形	北東10 m市道		近商 (90,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 24,500	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	25,001	$\frac{100}{[65.5]}$	38,169	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 30,245	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,245	$\frac{100}{[76.3]}$	39,640		38,200				
c	() 28,724	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,979	$\frac{100}{[85.5]}$	37,402		39,600				
d	() 27,228	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,228	$\frac{100}{[70.8]}$	38,458		37,400				
e	() 31,915	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,915	$\frac{100}{[94.1]}$	33,916	[100.0] 100	38,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
b	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	-8.0 -2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,500 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			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,834,794	597,200	2,237,594	2,049,600	187,994	(0.9753) 183,351	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,471,976 円 (31,300 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 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	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
近商準防	90 %	200 %	200 %	143 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：フロア貸し 2～3 F：ファミリータイプ(平均専有面積50㎡)			有効率の理由	100.0 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
～ 1	店舗・事務所	100.00	100.0	100.00	1,400	140,000	4.0	560,000
							2.0	280,000
～ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,000	100,000	1.0	100,000
							1.0	100,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		240,000		660,000 380,000
年額支払賃料					240,000 円 x 12ヶ月 = 2,880,000 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)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,880,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 144,000 円			
以上計 + a+ - -					2,736,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					660,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,270 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 %) 380,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 92,524 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 + + +					2,834,794 円 (19,824 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	中間04C(賃) - 10301	1,775 (1,741)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,557	対象基準階の 月額実質賃料 1,464 円/㎡
b	中間04C(賃) - 10302	1,335 (1,331)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,338	月額支払賃料 (1,400 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	152,500 円	30,500,000 x	0.5 %
維持管理費	115,200 円	2,880,000 x	4.0 %
公租公課	土地 12,300 円	査定額	
	建物 256,200 円	30,500,000 x	50.0 % x 16.80 / 1000
損害保険料	30,500 円	30,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,500 円	30,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	597,200 円 (4,176 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,500,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 30 % + 0.0908 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,049,600 円 (14,333 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,834,794 円	
総費用		597,200 円	
純収益 -		2,237,594 円	
建物等に帰属する純収益		2,049,600 円	
土地に帰属する純収益 -		187,994 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		183,351 円 (1,282 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,471,976 円 (31,300 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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 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	中間市中央1丁目4191番1外「中央1-1-24」				地積(㎡)	438	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	長方形 1.5:1	店舗 S 1	低層の小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南東18m 県道	水道、ガス、下水	筑豊中間500m				
	範囲	東 60m、西 100m、南 100m、北 50m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 18m、			規模	450㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	幹線道路の交差点周辺に小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ商業地域	街路	18m 県道	交通施設	筑豊中間駅 北西方500m	法令 近商(90,200)準防 規制		
地域要因の将来予測	幹線交差点周辺に店舗、医療施設等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に大きな変化なく、現状推移と予測。地域内で店舗拡張等もあり、需要は比較的堅調、地価はほぼ横ばい推移と予測。金利等、コロナ禍、市況に要注意。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	33,400 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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円の幹線及び準幹線沿いの商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス型店舗事業者である。近隣地域は、空き店舗を取壊した土地への店舗拡張等も見られ、需要は比較的堅調であり、地価はほぼ横ばいで推移している。取引が少なく、取引規模も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地450㎡で1,800~2,200万円程度と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと考えられる。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地价的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他			
	標準地番号	-	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他			
	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		価格変動状況要因の	変	形	状	成	因	の	
	継続 新規	前年標準価格								44,700 円/㎡
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									
	代表標準地 標準地	標準地番号								-
公示価格		円/㎡								
変動率	年間	0.0 %	半年間	%						
<p>(一般的要因) 県道等幹線道路沿線は、コロナ禍で撤退する店舗も見られるが、飲食店舗等が出店し、路線商業地域として熟成度が高まっている。</p> <p>(地域要因) 近隣地域内では、空き店舗を取壊した土地への店舗拡張後の再開店等も見られ、需要は比較的堅調で、地価はほぼ横ばいで推移中。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因については特に変動は見られない。</p>										

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間04C - 11096	中間市		更地	()	長方形	北東10 m市道		近商 (90,200)		
b	中間04C - 10313	中間市		建付地	()	長方形	北西7.5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	中間04C - 11199	中間市		更地	()	ほぼ整形	南16 m市道 北6 m 西5 m 南東6 m 四方路		1 住居 (70,200)		
d	八幡西04C - 11406	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南西30 m国道		2 住居 (60,200) 宅造規制区域		
e	八幡西04C - 10509	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道 南東5.8 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	() 31,915	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,915	100 [77.2]	41,341	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,300	
b	() 35,598	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,598	100 [71.4]	49,857	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	49,900	
c	() 38,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [93.6]	40,598	100 [89.0]	45,616	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	45,600	
d	() 52,164	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,633	100 [114.5]	45,968	その他 0.0	46,000	
e	() 42,783	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.8]	51,670	100 [114.9]	44,970	[100.0] 100	45,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -22.0	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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 -4.0	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 +1.0	環境 -11.0	画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
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 -4.0	環境 -7.0	画地 -11.9	行政 0.0	その他 -6.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,600 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)	
	2,803,568	618,580	2,184,988	1,554,910	630,078	(0.9750) 614,326	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	14,626,810 円 (33,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S 1 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	438 ㎡	25.0 m x 17.5 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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 ~	店舗	150.00	100.0	150.00	1,580	237,000	4.0	948,000	2.0	474,000
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		237,000		948,000		474,000
年額支払賃料						237,000 円 x 12ヶ月 =				2,844,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						一棟貸しの為計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,844,000 円 x 5.0 % 円 x % =				142,200 円
以上計 + a+ - -										2,701,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						948,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				9,006 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 474,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				92,762 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,803,568 円 (6,401 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	中間04C(賃) - 10301	1,775 (1,741)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,708	対象基準階の月額実質賃料 1,640 円/㎡
b	中間04C(賃) - 11199	1,244 (1,240)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	1,502	月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	114,500 円	22,900,000 x	0.5 %
維持管理費	127,980 円	2,844,000 x	4.5 %
公租公課	土地	138,000 円	査定額
	建物	192,300 円	22,900,000 x 50.0 % x 16.80 / 1000
損害保険料	22,900 円	22,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,900 円	22,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	618,580 円 (1,412 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(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)	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	22,900,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² x 150.00 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	1,554,910 円 (3,550 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,803,568 円
総費用			618,580 円
純収益 -			2,184,988 円
建物等に帰属する純収益			1,554,910 円
土地に帰属する純収益 -			630,078 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			614,326 円 (1,403 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,626,810 円 (33,400 円 / m ²)