

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
久山(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	9,660,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	37,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 10 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	糟屋郡久山町大字山田字石切 3 9 9 番 4 1 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	261	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (50,80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	土井 4.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 110 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模		260 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 町道	交通	土井駅北東方 4.5 km 法令 2 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅からなる高台の住宅地域で、格別の変動要因はない。近時、割安感等から久山町への土地需要は高まっており、他地域からの地価バランスの波及等により、地価はやや上向きにある。						
(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	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部を中心とし、地価水準が同程度の篠栗町、粕屋町、新宮町の各一部も含む。需要者の中心は久山町及びその周辺市町の一次取得者である。久山町は他市町と比較して地価の割安感等が認知されてきており、町全体の土地需要は流通業務用地や住宅地を中心に総じて増加傾向にある。その影響下にある近隣地域においても地価はやや上向きにあり、中心となる価格帯は標準規模の土地で総額 1,000 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	粕屋(県) - 4						0.0 地 街路 -3.0	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[104.0]	36,900	0.0 域 交通 +24.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,700 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	( 一般的 )	人口は増加傾向にあり、物流関係や住宅地を中心に不動産市場は徐々に活性化してきている。			
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	一般的要因を背景に、値頃感から需給は増加傾向にあり、地価はやや上向きにある。			
変動率 年間 +0.8 % 半年間 %				( 個別的 )	方位を除き、対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

(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	久山4C - 852	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		「調区」(50,80)地区計画等					
b	久山4C - 855	糟屋郡久山町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東6 m 準角地		1住居(70,200)					
c	久山4C - 1155	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ台形	南西3.9 m町道 北西4.5 m 準角地		「調区」(50,80)地区計画等					
d	久山4K - 208	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	東7 m町道		「調区」(50,80)地区計画等					
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	( ) 24,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,744	$\frac{100}{[69.8]}$	34,017	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	( ) 55,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,680	$\frac{100}{[131.3]}$	40,883		35,400 42,500				
c	( ) 23,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	28,303	$\frac{100}{[81.6]}$	34,685		36,100				
d	( ) 41,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,238	$\frac{100}{[112.2]}$	37,645		39,200				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[104.0]</b> 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 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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-25.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+25.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	-1.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-15.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+10.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,000 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			既成の住宅団地ため適用困難				
(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	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		第二種低層住居専用地域に属し、自用の戸建住宅を中心とする住宅団地で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。					

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	国土総合研究所
久山(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 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 10日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字山田字大城戸1656番				地積(㎡)	544	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(60,80)		
	正方形1:1	住宅W2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域	南東6m町道	水道、下水	土井3.5km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 240m、南 50m、北 220m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡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	6m町道	交通施設	土井駅北東方3.5km 法令 2低専(60,80) 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	41,000 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	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部の住宅地域を中心に、篠栗町、粕屋町、新宮町の各一部も含む。需要者の中心は久山町及びその周辺市町の一次取得者である。久山町は他市町と比較して地価の割安感等が認知されてきており、町全体の土地需要は流通業務用地や住宅地を中心に総じて増加傾向にある。商業施設への接近性等が良好な近隣地域においても需要は堅調で、中心となる価格帯は標準規模の土地で総額2,300万円前後と料する。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模農家住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、農家住宅や一般住宅が存する住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -2.0
	粕屋(県) - 4							標準 交通 0.0	地域 交通 +19.0
(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 40,500 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [109.0]	[100.0] 100	40,900	標準 街路 0.0	地域 街路 -2.0	
	- 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/㎡						標準 交通 0.0	地域 交通 +19.0	
変動率 年間 +1.2% 半年間 %		変動状況要因		(一般的要因) 人口は増加傾向にあり、物流関係や住宅地を中心に不動産市場は徐々に活性化してきている。 (地域要因) 一般的要因を背景に、比較的良好な利便性や値頃感から需給は増加傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。 (個別的要因) 対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		標準 行政 0.0	地域 行政 0.0	その他 +10.0	

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	久山4C - 855	糟屋郡久山町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北西6m市道 北東6m 準角地		1住居 (70,200)		
b	久山4C - 1154	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ台形	西16m県道 南6m 東6m 三方路		「調区」 (60,80) 地区計画等		
c	久山4C - 1155	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ台形	南西3.9m町道 北西4.5m 準角地		「調区」 (50,80) 地区計画等		
d	久山4K - 208	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	東7m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等		
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	( ) 55,070	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	53,680	100 [117.3]	45,763	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	45,800	
b	( ) 36,727	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	35,223	100 [ 87.6]	40,209	環境 0.0 画地 0.0	40,200	
c	( ) 23,684	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [ 84.6]	28,303	100 [ 72.4]	39,093	行政 0.0	39,100	
d	( ) 41,737	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	42,238	100 [101.0]	41,820	その他 0.0	41,800	
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 +0.10	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 +15.0	画地 +3.0	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 +7.0	交通・接近 -7.0	環境 -12.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -23.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,000 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				既成住宅地域のため適用困難							
(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		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		第二種低層住居専用地域に属し、自用の農家住宅を中心とする住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。						

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	国土総合研究所
久山(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	5,550,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 10 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	糟屋郡久山町大字山田字石切 3 9 3 番 7 1 外				地積 (m <sup>2</sup> )	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		「調区」(50,80)		
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	北西 7.6 m 町道	水道、下水	土井 5.8 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 30 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 7.6 m 町道	交通 土井駅北東方 5.8 km	法令 「調区」(50,80) 地区計画等				
	地域要因の将来予測	農家住宅等が散在する郊外の住宅地域で、令和 2 年 3 月、公共下水道が整備され居住の快適性が向上した。地縁選好性が強く、需要は限定的であるが、周辺地域との地価バランス等により、地価はやや上向きにある。								
(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	19,900 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、町郊外部の住宅地域一円で、隣接する新宮町等の一部を含む。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁選好性を有する限定された層である。一般住宅も見られるが、旧来からの農家住宅が依然多い地域で、需要が限定的なため取引は低調であるが、周辺住宅地における地価の上昇傾向の波及等により地価はやや上向きにある。取引規模や取引価格にバラつきが見られ、中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域である。需要が限定的で広範囲に事例を収集選択したが、比準価格は十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、市街化調整区域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性及び周辺住宅地の地価動向等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 19,800 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は増加傾向にあり、物流関係や住宅地を中心に不動産市場は徐々に活性化してきている。			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %		(地域要因)	一般的要因を背景に、周辺住宅地における地価の上昇傾向の波及等により地価はやや上向きにある。				
					(個別的要因)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。				

(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	久山4C - 851	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	北東6 m町道		「調区」(50,80)地区計画等				
b	久山4K - 1141	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	北西7.2 m町道 北東4.3 m 角地		「調区」(60,80)地区計画等				
c	新宮4C - 1061	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	南3 m町道 南東2.8 m 角地		「調区」(60,200)地区計画等				
d	新宮4C - 1056	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	南9.3 m町道		「調区」(60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 19,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.9]}$	21,910	$\frac{100}{[123.0]}$	17,813	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,800			
b	( ) 21,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 86.4]}$	25,229	$\frac{100}{[114.1]}$	22,111	画地 0.0 行政 0.0	22,100			
c	( ) 10,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[ 68.4]}$	17,599	$\frac{100}{[ 97.7]}$	18,013	その他 0.0	18,000			
d	( ) 14,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	$\frac{100}{[ 81.0]}$	23,451	$\frac{100}{[112.2]}$	20,901	その他 0.0	20,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 +23.0	画地 -9.1	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	画地 -13.6	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 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -14.5	行政 -20.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -19.0	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： 19,900 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			市街化調整区域内の既存住宅地のため適用困難				
(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	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 市街化調整区域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。						

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	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	17,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 10 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	糟屋郡久山町大字久原字木寄 3 0 9 2 番			地積 ( m <sup>2</sup> )	544	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」(50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する農家住宅地域	北西 5 m 町道	水道、下水	門松 2.8 km	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 70 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 18.5 m、奥行 約 27 m、		規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	県道背後の平坦地で、農地等の中に存する 1 0 ~ 2 0 件程度の農家住宅地域	街路	5 m 町道	交通施設	門松駅 北方 2.8 km 法令「調区」(50,80) 地区計画等 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅が混在する農家集落地域である。周囲の利用の状況や公法上の規制から大きな発展は見込めない。格別の地域変動要因はないが、町中心部に近く需要は概ね堅調で地価は横這いである。							
(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	32,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久山町一円の住宅地域。需要者の中心は久山町在住、又は久山町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。久山町はその大部分が市街化調整区域に指定され、原則として開発ができない地区が多いが、住宅地や流通業務地の開発は多数存する。久山町内の不動産市場においては、取引価格が相場を上回るものも散見されるが、取引の中心価格帯は、土地のみであれば 1 5 0 0 ~ 2 0 0 0 万円程度が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は市街化調整区域であり賃貸目的建物の想定ができないため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準と規準とした価格を動案し、対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	粕屋(県) - 4								
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]				
	44,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[138.4]	100	32,200			
(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 32,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動状況	(一般的要因) 町の人口は増加傾向で推移しており、コロナ禍による影響は軽微である。 (地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える格別の価格形成要因の変動はない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	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	久山4C - 1160	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西4 m町道		「調区」(50,80)地区計画等	
b	久山4C - 1155	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ台形	南西3.9 m町道 北西4.5 m 準角地		「調区」(50,80)地区計画等	
c	久山4C - 1154	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ台形	西16 m県道 南6 m 東6 m 三方路		「調区」(60,80)地区計画等	
d	久山4K - 1141	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	北西7.2 m町道 北東4.3 m 角地		「調区」(60,80)地区計画等	
e	久山4C - 851	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	北東6 m町道		「調区」(50,80)地区計画等	
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	( ) 14,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 46.8]}$	31,892	$\frac{100}{[105.9]}$	30,115	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	( ) 23,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 84.6]}$	28,303	$\frac{100}{[103.9]}$	27,241		30,100
c	( ) 36,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	35,223	$\frac{100}{[ 90.9]}$	38,749		27,200
d	( ) 21,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 86.4]}$	25,229	$\frac{100}{[ 72.6]}$	34,751		38,700
e	( ) 19,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.9]}$	21,910	$\frac{100}{[ 74.7]}$	29,331	[100.0] 100	34,800
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0		
			画地 -45.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	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 0.0		
			画地 +5.0	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 +2.0	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 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 -13.0	環境 -15.0		
			画地 -9.1	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： 32,000 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			適切な造成事例が存しないため				
(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 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社第一鑑定リサーチ. Values include 久山(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 稔.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,400,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 54,000 円 / m<sup>2</sup>.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円 / m<sup>2</sup>, 1.2 倍, 倍率種別, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (糟屋郡久山町大字久原字空田 3 2 1 4 番 1), land area (452 m<sup>2</sup>), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 55,000 円 / m<sup>2</sup>, etc.).

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	久山4C - 1159	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	北西16 m 県道 北東15 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
b	福岡東4C - 970	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	東24 m 県道 北7 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	古賀4C - 352	古賀市		更地	( )	不整形	北西12 m 国道		近商 (90,200)		
d	古賀4C - 1166	古賀市		底地	( )	ほぼ長方形	北西14 m 国道 南西4.9 m 角地		準工 (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	( ) 48,321	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 93.1]	52,421	100 [ 90.0]	58,246	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	58,200	
b	( ) 80,382	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	81,347	100 [170.8]	47,627	環境 0.0 画地 0.0	47,600	
c	( ) 91,363	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	99,634	100 [165.9]	60,057	行政 0.0 その他 0.0	60,100	
d	( ) 42,281 84,562	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	83,823	100 [154.8]	54,149	その他 0.0	54,100	
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 +0.17	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 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +15.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +45.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +34.0	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： 55,000 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				適切な造成事例が存しないため						
(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)	
	2,504,922	478,400	2,026,522	1,072,530	953,992	( 0.9739 ) 929,093	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	20,646,511 円 ( 45,700 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	100.00	S 1 F		100.00		
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
「調区」 地区計画等	60 %	200 %	200 %	452 ㎡	22.0 m x 22.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建ての店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し。

(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	100.00	100.0	100.00	2,190	219,000	4.0	876,000	
~									
~									
~									
計		100.00	100.0	100.00		219,000		876,000	
年額支払賃料					219,000 円 x 12ヶ月 = 2,628,000 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 (%) )					2,628,000 円 x 5.0 % 円 x % = 131,400 円				
以上計 + a+ - -					2,496,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					876,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,322 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					2,504,922 円 ( 5,542 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	久山(賃)4 C - 1153	2,544 ( 2,531 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 98.0 ]	<u>100</u> [ 97.0 ]	<u>100</u> [100.0]	2,676	対象基準階の 月額実質賃料 2,200 円/㎡
b	久山(賃)4 C - 1154	1,713 ( 1,709 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 82.0 ]	<u>100</u> [ 99.0 ]	<u>100</u> [100.0]	2,110	月額支払賃料 ( 2,190 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	76,500 円	15,300,000 x	0.5 %
維持管理費	131,400 円	2,628,000 x	5.0 %
公租公課	土地	132,800 円	査定額
	建物	107,100 円	15,300,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	15,300 円	15,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,300 円	15,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	478,400 円 (	1,058 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9739
(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	15,300,000 円	設計監理料率 149,000 円 / m <sup>2</sup> x 100.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,072,530 円 ( 2,373 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,504,922 円
総費用			478,400 円
純収益 -			2,026,522 円
建物等に帰属する純収益			1,072,530 円
土地に帰属する純収益 -			953,992 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			929,093 円 ( 2,056 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	20,646,511 円 (		45,700 円 / m <sup>2</sup> )