

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
遠賀(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,600 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 22 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	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	遠賀郡遠賀町広渡 1 丁目 1 7 5 0 番 8				地積 (m ²)	330	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 低専 (40,60)	
	長方形 1.5 : 1	空地	大中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北7 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川700 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 30 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 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 7 m 町道	交通 遠賀川駅 北方700 m	法令 (都) 1 低専 (40,60)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地であり、今後も戸建住宅を中心とした利用に影響を及ぼす要因はなく、現状にて推移していくものと思われる。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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 35,600 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	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、主たる同一需給圏は、遠賀町内において環境条件等が類似する住宅地域の存する範囲である。主な需要者は北九州市及び遠賀郡内において勤務するサラリーマン等が中心となる。地価は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移しており、コロナ禍においてもかかる傾向に変動はない。中心となる価格帯は土地で 7 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、区画整然とした戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	遠賀(県) - 3							-5.0 -10.0 -16.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 25,300 円 / m ²	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [71.8]	100	35,500		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 35,400 円 / m ²			価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	低金利等を背景に市街地の住宅需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域 要因)	区画整然とした住宅団地であり、戸建住宅を中心とする利用状況に特段の変動は見られない。			
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				(個別的 要因)	特段の変動要因は見られない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	遠賀4K-7	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ正方形	南6m町道		(都)1低専(40,60)		
b	遠賀4C-956	遠賀郡遠賀町		建付地	()	正方形	北6m町道		(都)1低専(40,60)		
c	遠賀4C-951	遠賀郡遠賀町		建付地	()	袋地等	北5m私道		(都)(60,200)		
d	遠賀4C-960	遠賀郡遠賀町		更地	()	長方形	北西6m町道		(都)2低専(50,80)		
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	() 37,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	36,572	$\frac{100}{[102.9]}$	35,541	街路交通・接近環境 0.0	35,500	
b	() 35,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,562	$\frac{100}{[90.0]}$	39,513	画地行政 0.0	39,500	
c	() 27,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	29,221	$\frac{100}{[82.9]}$	35,248	その他 0.0	35,200	
d	() 36,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,291	$\frac{100}{[96.0]}$	37,803	[100.0] 100	37,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -10.0	環境 0.0	画地 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 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -8.0	画地 -5.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	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： 35,600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			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
遠賀(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	6,540,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 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 22 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	遠賀郡遠賀町田園3丁目1224番173 「田園3-20-7」				地積(㎡)	224	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低専(40,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	区画整然とした大規模分譲住宅団地内の一般住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	遠賀川3.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、			規模	220㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位 北 6m町道	交通 遠賀川駅 北西方3.3km	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	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	29,200 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	近隣地域は一般住宅を中心とする大規模分譲団地に形成される住宅地域である。同一需給圏を遠賀町内において住環境が類似する住宅地の存する範囲と判断した。想定される主な需要者は、遠賀町及び北九州市へ通勤するサラリーマン等である。低金利等を背景に住宅需要は堅調であり、コロナ禍においてもかかる傾向は継続している。中心となる価格帯は土地で500万円～800万円程度となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、居住の快適性が重視される戸建の住宅地域である。賃貸市場が未成熟なことから収益還元法の適用は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、比準価格は遠賀町内において生じた取引事例により試算された価格であり、規範性は高い。したがって、比準価格に基づき鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、鑑定評価額は指定基準地からの規準価格とも均衡しており妥当性を有すると判断される。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		域 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	遠賀(県) - 3	[100.8] 100	100	100	[104.0] 100	29,100	0.0 域 街路 交通 要 環境 行政 其他 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 28,800 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	低金利等を背景に市街地の住宅需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[] 100	[] 100	[] 100	29,100
変動率	年間 +1.4 %	半年間 %	個別的な要因	特段の変動要因は見られない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	遠賀4C - 59	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m町道		(都)1低専(40,60)		
b	遠賀4C - 952	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	南東15 m県道 北西6 m 二方路		(都)(60,200)		
c	遠賀4C - 959	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	西9 m町道		(都)準工(60,200)		
d	遠賀4K - 908	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	南4 m町道		(都)(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	() 42,401	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,655	100 [143.1]	29,808	街路 0.0 交通・接近 0.0	31,000	
b	() 20,622	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,218	100 [78.0]	25,921	環境 0.0	27,000	
c	() 35,009	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,184	100 [123.1]	28,582	画地 +4.0	29,700	
d	() 18,786	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	19,775	100 [71.1]	27,813	行政 0.0 その他 0.0	28,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 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 +6.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +8.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -28.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,200 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 近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
遠賀(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	7,730,000 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 3日	(6) [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	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	遠賀郡遠賀町浅木2丁目617番23「浅木2-7-3」			地積(㎡)	303	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低専(40,60) (その他)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4.5m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川2.8km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 60m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 16m、規模			300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4.5m町道	交通 遠賀川駅南西方2.8km	法令 (都) 1低専(40,60)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は比較的堅調であり、地価水準は小幅な上昇基調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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,500 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	同一需給圏は遠賀町に存する住宅地域であり、主な需要者は町内及び北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的選好性を有する個人等である。利便性が良好な町中心部の宅地需要の増加の影響を受け、近隣地域も地価は緩やかな上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、300㎡程度の土地であれば700～800万円程度、新築戸建では2,500万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い事例から求められた標準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと見做す。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況や周辺基準地との広域的な検証を踏まえ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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標 準 化 交 補 通 正 環 画 境 正 補 正 画 正 地 其 他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 要 通 因 環 其 他 境 行政 その他
(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 街路 標 準 化 交 補 通 正 環 正 画 正 地 其 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 要 通 因 環 其 他 境 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,300 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	一般的 要因
	変動率	年間 +0.8%	半年間	%			地域 要因	遠賀町の人口は微減傾向で推移しているが、町中心部の地価の上昇が郊外部にも波及し全体として地価は小幅な上昇基調を維持している。
							個別的要因	地域要因に大きな変動はないが、区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調に推移している。
								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	遠賀4K - 7	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m町道		(都)1低専(40,60)				
b	遠賀4C - 959	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	西9 m町道		(都)準工(60,200)				
c	遠賀4C - 956	遠賀郡遠賀町		建付地	()	正方形	北6 m町道		(都)1低専(40,60)				
d	遠賀4C - 960	遠賀郡遠賀町		更地	()	長方形	北西6 m町道		(都)2低専(50,80)				
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	() 37,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	36,572	$\frac{100}{[139.8]}$	26,160	街路 交通・ 0.0	26,200			
b	() 35,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,184	$\frac{100}{[145.1]}$	24,248	接近 環境 0.0	24,200			
c	() 35,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,562	$\frac{100}{[136.0]}$	26,149	画地 行政 0.0	26,100			
d	() 36,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,291	$\frac{100}{[140.6]}$	25,812	その他 0.0	25,800			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +28.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	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 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	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 0.0	環境 +32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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： 25,500 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			% / 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		戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。					

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	株式会社旭鑑定補償
遠賀(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 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 3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	1.1 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	遠賀郡遠賀町芙蓉1丁目842番70「芙蓉1-5-3」				地積(㎡)	210	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)(60,200)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東6m町道	水道、ガス、下水	遠賀川3.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 60m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、規模 210㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m町道	交通施設	遠賀川駅南西方3.7km	法令(都)(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	18,000 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	同一需給圏は遠賀町に存する郊外の住宅地域であり、主な需要者は町内及び北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的選好性を有する個人等である。町の中心部から離れた郊外に位置するため利便性等劣るが、割安感のある地価水準から一定の需要も認められ、地価は小幅な上昇基調にある。中心となる価格帯は、200㎡程度の土地であれば300~400万円程度、新築戸建ては2,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に於いてウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたと料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	遠賀(県) - 3	[100.8]	100	100	[100.0]	17,900	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 +2.0 0.0 要 環境 +47.0 0.0 行政 -2.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,900 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	遠賀町の人口は微減傾向で推移しているが、町中心部の地価の上昇が郊外部にも波及し全体として地価は小幅な上昇基調を維持している。	
	- 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	+0.6 %	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	遠賀4C - 60	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道		(都) (60,200)		
b	遠賀4K - 908	遠賀郡遠賀町		建付地	()	不整形	南4 m町道		(都) (60,200)		
c	遠賀4C - 953	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	北東8.5 m町道		(都) (60,200)		
d	遠賀4C - 952	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	南東15 m県道 北西6 m 二方路		(都) (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	() 17,170	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,204	100 [96.0]	17,921	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,900	
b	() 18,786	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	19,775	100 [109.0]	18,142	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,100	
c	() 15,047	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,047	100 [100.0]	15,047	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,000	
d	() 20,622	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,218	100 [107.1]	18,878	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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 -1.0	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 +6.0	環境 +6.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(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) () %	
						()	() %	
	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		戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。						

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 鑑定ソリュート福岡
遠賀(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 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 22日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25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	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見 6 3 1 番 2 外				地積 (㎡)	2,210	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) 2 住居 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	店舗兼作業所 S 1	低層店舗が多い県道沿いの路線商業地域	東25 m 県道、背面道	水道、下水	遠賀川930 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 150 m、北 180 m		標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 40 m、		規模	2,000 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m 県道	交通 遠賀川駅 北西方930 m	法令 (都) 2 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	遠賀町中心部を縦断する県道沿いに形成される商業地域である。低層店舗、事業所等が建ち並ぶ地域であり、かかる状況に変動はなく、現状にて推移していくものと思われる。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 51,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 41,100 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	同一需給圏の範囲を遠賀郡内における商業地及び住商混在地の存在する範囲と判断した。主な需要者は自用の店舗等を求める法人が考えられる。同一需給圏における事業用不動産の取引件数は少なく、規模もバラつきがみられるため、中心的な価格の把握は困難である。近隣地域は遠賀町中心部の商業地域であり、背後の住宅市場との関係から、地価は安定的に推移しているものと思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産について比準価格及び収益価格が求められた。各試算価格について検討すると、収益価格は前提となる建物や収支の各項目において想定が多く、やや規範性が低い価格と判断される。一方、比準価格は同一需給圏内において生じた現実の不動産取引に基づくものであり、規範性が高いと判断される。したがって、鑑定評価額については、比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、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/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
価と格しをた	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		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 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 低金利等を背景に市街地の住宅需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。</p> <p>(地域要因) 遠賀町役場前の県道沿いに形成される商業地域である。利用状況に変動はみられず、現況にて推移していくものと思われる。</p> <p>(個別的要因) 特段の変動要因は見られない。</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	遠賀4C - 52	遠賀郡遠賀町		更地	()	不整形	北駅前広場		(都)商業 (100,300)		
b	岡垣4C - 774	遠賀郡岡垣町		底地	()	ほぼ長方形	南東17.5m町道		(都)1住居 (60,200)		
c	岡垣4C - 772	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ長方形	北西17m町道 南東6m 二方路		(都)1住居 (70,200)		
d	芦屋4C - 252	遠賀郡芦屋町		更地	()	不整形	北東16m国道		(都)1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 43,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	45,642	$\frac{100}{[91.2]}$	50,046	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 5,189 23,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	26,386	$\frac{100}{[56.7]}$	46,536		51,000 47,500	
c	() 37,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,475	$\frac{100}{[73.4]}$	49,693		50,700	
d	() 26,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	27,406	$\frac{100}{[54.3]}$	50,471		51,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.08	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 -14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -10.0	環境 -35.0	画地 -10.0	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 -15.0	環境 -11.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -20.0	環境 -30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	16,736,386	3,359,888	13,376,498	9,183,100	4,193,398	(0.9739) 4,083,950	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	90,754,444 円 (41,100 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	830.00	S 1 F		830.00		
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) 2住居	60 %	200 %	200 %	2,210 ㎡	52.0 m x 42.0 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	一棟貸しの平屋店舗を想定			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(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	830.00	100.0	830.00	1,760	1,460,800	6.0	8,764,800
~								
~								
~								
計		830.00	100.0	830.00		1,460,800		8,764,800
年額支払賃料				1,460,800 円 x 12ヶ月 = 17,529,600 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				一棟貸しのため共益費は計上しない。				
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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				17,529,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 876,480 円				
以上計 + a+ - -				16,653,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,764,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 83,266 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				16,736,386 円 (7,573 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	遠賀4C(賃) - 981	1,309 (1,255)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,636	対象基準階の 月額実質賃料 1,769 円/㎡
b	遠賀4C(賃) - 651	1,819 (1,744)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	1,854	月額支払賃料 (1,760 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	655,000 円	131,000,000 x	0.5 %
維持管理費	525,888 円	17,529,600 x	3.0 %
公租公課	土地 1,000,000 円	査定額	
	建物 917,000 円	131,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,359,888 円 (1,520 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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 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	0.9739
(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	131,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 830.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	9,183,100 円 (4,155 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			16,736,386 円
総費用			3,359,888 円
純収益 -			13,376,498 円
建物等に帰属する純収益			9,183,100 円
土地に帰属する純収益 -			4,193,398 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,083,950 円 (1,848 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	90,754,444 円 (41,100 円 / m ²)