

|           |     |        |     |               |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アプレイザル    |
| 直方(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 波多野 宏和 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,780,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 14,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |   |                    |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
|-----------------------------|--|---|--------------------|---------|-----------------|--|---------------------------------|---------|---------------|------|-------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 直方市大字永満寺2559番14   |                    |         |                 | 地積 (㎡)                                   | 266                             | 法令上の規制等 |               |      |             |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の現況        | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況                           | (都) (70,200)                    |         |               |      |             |
|                             | 長方形 1:1.5  | 住宅 W1   | 農地の中に一般住宅が見られる住宅地域 | 南西7m 市道 | 水道              | 直方4.8km                                  | (その他)                           |         |               |      |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 200m、西 50m、南 300m、北 300m  |                    | 標準的使用   | 戸建住宅地           |  |                                 |         |               |      |             |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 13m、奥行 約 20m、  |                    | 規模      | 260㎡程度、形状 長方形   |  |                                 |         |               |      |             |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 直方市郊外の住宅地域         | 街路      | 7m市道            | 交通施設                                     | 直方駅 南東方4.8km 法令 (都) (70,200) 規制 |         |               |      |             |
|                             | 地域要因の将来予測  | 近隣地域は郊外にあって農地も見られる住宅地では大きな環境変化はなく、当面は現状を維持していくと考えられる。地価水準については、周辺でのミニ開発等の影響を受け、横ばいないし微増で推移している。 |                    |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |   |                    |         | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない                                       |                                 |         |               |      |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 14,200 円/㎡         |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | / 円/㎡              |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
|                             | 原価法  | 積算価格  | / 円/㎡              |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
|                             | 開発法  | 開発法による価格  | / 円/㎡              |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は直方市及び隣接市町の郊外部にあって一般住宅や農家住宅等が存する範囲。圏域内では住宅地の取引件数に大きな変化はないが、感田地区でミニ開発による住宅地の供給が見られるほか、頓野地区や上頓野地区のやや郊外部においてもミニ開発による住宅地供給が散見されるようになってきた。市場における取引価格については、規模や個々の事情によりばらつきが見られ、取引の中心となる価格帯を見出し難い。                 |   |                    |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は直方市郊外に位置し農地も見られる戸建住宅地域で、後述の理由により原価法及び収益還元法が適用できなかったため取引事例比較法を適用した。手法の適用に際し、類似地域より選択要件を具備した事例を採用し、試算過程の所要の補修正は応分で導出された価格は市場性を反映した実証的な価格と考える。よって、本件では比準価格より鑑定評価額を決定することとなるが、その際、地域の不動産需給動向等にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。 |   |                    |         |                 |  |                                 |         |               |      |             |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた           | 代表標準地 標準地 標準地番号  | 時点修正  | 標準化補正              | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較        | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)                         | 内訳                              | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡   | [ ]   | 100                | 100     | [ ]             |  |                                 |         |               |      |             |
|                             |  | 100   | [ ]                | [ ]     | 100             |  |                                 |         |               |      |             |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 時点修正  | 標準化補正              | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較        | 対象基準地の比準価格 (円/㎡)                         | 内訳                              | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ ]   | 100                | 100     | [ ]             |  |                                 |         |               |      |             |
|                             |  | 100   | [ ]                | [ ]     | 100             |  |                                 |         |               |      |             |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 14,100 円/㎡   |   | 価格形成要因             | 〔一般的要因〕 |                 | 直方市の人口は微減傾向であるが、土地取引件数や建築着工数は横ばいで推移している。 |                                 |         |               |      |             |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡  |   |                    | 〔地域要因〕  |                 | 下境地区の幹線沿いで商業施設が開業するなど便利施設の立地による影響が注視される。 |                                 |         |               |      |             |
|                             | 変動率 年間 +0.7% 半年間 %   |   |                    | 〔個別的要因〕 |                 | 個別的要因の変動は認められない。                         |                                 |         |               |      |             |

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                       |                       |                       |                       |            |                                 |                    |                               |            |         |        |         |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------|---------|--------|---------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                         | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                       |            |         |        |         |
| a            | 直方05C<br>- 11305 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 北4.7 m市道                        |                    | (都)<br>(70,200)               |            |         |        |         |
| b            | 直方05C<br>- 11304 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 西5 m市道<br>北4.4 m<br>東9 m<br>三方路 |                    | (都) 1住居<br>(70,200)           |            |         |        |         |
| c            | 直方05C<br>- 11303 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 北東5.2 m市道                       |                    | (都)<br>(70,200)               |            |         |        |         |
| d            | 直方05C<br>- 11308 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 台形         | 南西4.3 m市道                       |                    | (都) 近商<br>(90,200)            |            |         |        |         |
| 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            | ( )<br>13,487    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 85.0]}$ | 15,994     | $\frac{100}{[112.0]}$           | 14,280             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 14,300     |         |        |         |
| b            | ( )<br>16,279    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 85.0]}$ | 19,305     | $\frac{100}{[128.6]}$           | 15,012             | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 15,000     |         |        |         |
| c            | ( )<br>9,928     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 87.5]}$ | 11,346     | $\frac{100}{[ 82.5]}$           | 13,753             | その他 0.0                       | 13,800     |         |        |         |
| d            | ( )<br>21,909    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 98.0]}$ | 22,446     | $\frac{100}{[138.5]}$           | 16,206             | その他 0.0                       | 16,200     |         |        |         |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$               |                    | [100.0]<br>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<br>+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 -15.0                      | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 +5.0                      | 環境 +25.0           | 画地 -15.0                      | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -3.0    | 交通・接近 0.0                       | 環境 -15.0           | 画地 -12.5                      | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.05        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -4.0    | 交通・接近 +11.0                     | 環境 +30.0           | 画地 -2.0                       | 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： 14,200 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         |                   |                   | 適切な事例がないため。           |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 収益価格                | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                         |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |  |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |                     | 対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し賃貸物件は散見される程度で、戸建住宅が支配的であるため収益性がなじまないため、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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 11,700,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 15,200 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                |           |                 |         |                           |                    |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 11 日 | (6) 路線価 | [ 令和 5 年 1 月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 5 年 7 月 1 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  | 直方市大字下新入 1 6 9 2 番                                  |                           |                 |   | 地積 ( m <sup>2</sup> )                                    | 770   | 法令上の規制等 |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況               | 接面道路の状況         | 供給処理施設状況                                  | 主要な交通施設との接近の状況   | ( 都 ) ( 70,200 )<br><br>( その他 )   |         |
|                             | 長方形 1.2 : 1   | 住宅 W 2  | 農地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域   | 東 5.5 m 市道      | 水道  | 直方 2.6 km  |   |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m                     |                           | 標準的使用           | 戸建住宅地                                     |  |   |         |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |                           |                 |   |  |   |         |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 犬鳴川に近い下新入地区旧来の住宅地域        | 街路              | 5 . 5 m 市道                                | 交通施設   | 直方駅 北西方 2.6 km<br>法令 ( 都 ) ( 70,200 )<br>規制                                   |         |
| 地域要因の将来予測                   | 剣神社周辺の既成住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後とも現状維持で推移するものと予測する。需要はやや弱含みであるが、地価水準は当分の間は、価格水準も低く横ばい傾向にて推移するものと予測する。   |   |                           |                 |   |  |   |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |   |                           |                 | (4) 対象基準地の個別的要因                           | ない   |   |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 15,200 円 / 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、直方市及び隣接市町の農家住宅及び一般住宅を中心とした一円の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市の居住者が中心で地縁的選好性が強い地域で圏外からの流入は見られない。犬鳴川沿いの新入地区の古くからの集落であり郊外部の住宅地域で高齢化が進行し需要は総じて弱含みであるが、底値感もある。需要の中心は建物付の中古物件で、1, 2 0 0 万円前後と判断される。 |   |                           |                 |   |  |   |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、農家住宅が多い住宅地域であり、民間の賃貸住宅は見られず、賃貸市場は未成熟の地域である。よって、収益還元法の適用は断念した。そこで、市場性を反映した実証的価格で規範性を有する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                      |   |                           |                 |   |  |   |         |
| (8) 公規価示準格と格しをた             | 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 補正 画地 行政 其他  |         |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                |  | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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                                  | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                        | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他  |         |
|                             | 直方(県) - 1<br>前年指定基準地の価格 14,100 円 / m <sup>2</sup>   | [100.7]<br>100                                      | 100<br>[100.0]            | 100<br>[ 94.0 ] | [100.0]<br>100                            | 15,100   | 0.0 地 街路 +1.0<br>0.0 域 交通 -5.0<br>0.0 要 環境 -2.0<br>0.0 因 行政 0.0<br>0.0 其他 0.0 |         |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 15,200 円 / m <sup>2</sup>   |   |                           | 価格変動形状要因の       | ( 一般的 )                                   | 地域の経済は回復している。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移中。当市の人口は微減傾向で、世帯数は増加傾向。 |   |         |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |   |                           |                 | ( 地域 )                                    | 人口は、市平均程度よりやや減少幅は低い。周辺地域においても、生活利便施設の更新、新設等は認められない。      |   |         |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 %          |   |   |                           | ( 個別的 )         | 生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。 |  |   |         |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                  |                 |                |                 |             |                            |              |                         |            |         |
|--------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|----------------------------|--------------|-------------------------|------------|---------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点            | 類型             | 地積 (㎡)          | 画地の形状       | 接面道路の状況                    | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                 |            |         |
| a            | 直方05C<br>- 11296 | 直方市              |                 | 建付地            | ( )             | 不整形         | 北西6.6 m市道<br>南東2.8 m<br>角地 |              | (都)<br>(80,200)         |            |         |
| b            | 直方05C<br>- 11299 | 直方市              |                 | 建付地            | ( )             | 正方形         | 東4.4 m市道                   |              | (都)<br>(70,200)         |            |         |
| c            | 直方05C<br>- 10409 | 直方市              |                 | 建付地            | ( )             | 不整形         | 北西4.5 m市道                  |              | (都)<br>(70,200)         |            |         |
| d            | 直方05C<br>- 10416 | 直方市              |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ長方形       | 東3.2 m市道                   |              | (都) 1住居<br>(60,160)     |            |         |
| e            | 直方05C<br>- 10417 | 直方市              |                 | 更地             | ( )             | 不整形         | 北6 m市道                     |              | (都) 1低専<br>(42,74)      |            |         |
| 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            | ( )<br>10,074    | 100<br>[100.0]   | [ 99.7 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 88.1 ] | 11,400      | 100<br>[ 75.5 ]            | 15,099       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0 | 15,100     |         |
| b            | ( )<br>18,497    | 100<br>[100.0]   | [101.1]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 18,700      | 100<br>[124.0]             | 15,081       | 環境 0.0<br>画地 0.0        | 15,100     |         |
| c            | ( )<br>17,709    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 95.0 ] | 18,641      | 100<br>[117.5]             | 15,865       | 行政 0.0                  | 15,900     |         |
| d            | ( )<br>15,130    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 15,130      | 100<br>[100.8]             | 15,010       | その他 0.0                 | 15,000     |         |
| e            | ( )<br>8,736     | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 77.0 ] | 11,345      | 100<br>[104.0]             | 10,909       | [100.0]<br>100          | 10,900     |         |
| NO           | ア事情の内容           | イ月率変動率           | ウ標準化補正の内訳       |                |                 | エ地域要因の比較の内訳 |                            |              |                         |            |         |
| a            | 正常               | % / 月<br>-0.03   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 +1.0     | 交通・接近 -12.0                | 環境 -15.0     | 画地 -11.9                | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.10   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -2.0     | 交通・接近 +12.0                | 環境 +13.0     | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -2.0     | 交通・接近 +9.0                 | 環境 +10.0     | 画地 -5.0                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>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 +3.0      | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 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 -23.0                | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由   |                  |                  |                 |                |                 |             | 〔比準価格： 15,200 円/㎡〕         |              |                         |            |         |

| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため原価法適用困難       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 収益価格                | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                         |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |  |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |                     | 当該地域は、周辺に農地等も存する住宅地域で、従前より自己使用を目的とした住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。 |            |                   |                   |                     |                         |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大武不動産鑑定士事務所  |
| 直方(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第 2  | 氏名  | 不動産鑑定士 大武 克己 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 7,770,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 26,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                |          |                 |                             |                                |
|------------|----------------|----------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|
| (1)価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 11 日 | (6) [ 令和 5 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 20,000 円 / m <sup>2</sup><br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 5 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  | 直方市大字直方 6 6 7 番 6 0   |                                   |          | 地積 ( m <sup>2</sup> )        | 299                        | 法令上の規制等                           |                         |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況                       | 接面道路の状況  | 供給処理施設状況                     | 主要な交通施設との接近の状況             | ( 都 ) 1 中専 (60,200)               |                         |
|                             | ほぼ整形 1 : 1.5  | 住宅 W 1  | 中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域             | 東 4 m 市道 | 水道、ガス、下水                     | 直方 1 km                    | ( その他 ) (60,160)                  |                         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 20 m  |                                   |          | 標準的使用                        | 低層住宅地                      |                                   |                         |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模  |                                   |          | 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |                            |                                   |                         |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 街路                                | 交通施設     | 直方駅 南西方 1 km                 | 法令規制                       | ( 都 ) 1 中専 (60,160)               |                         |
|                             | 地域要因の将来予測   | J R 直方駅南西側の丘陵地に存する住宅地域で地域要因に特段の変動は認められない。一方、地価の底打ち感が見られ、地価水準は横ばい乃至微増傾向で推移するものと予測する。 |                                   |          |                              |                            |                                   |                         |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地   |   |                                   |          | (4) 対象基準地の個別的要因              | ない                         |                                   |                         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 26,500 円 / m <sup>2</sup>         |          |                              |                            |                                   |                         |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 19,700 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、直方市の一般住宅を中心とした一円の住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市内の居住者と判断される。古い住宅団地（昭和 4 0 年から 5 0 年代開発）であり街路条件も良くない。中心部に近い J R 線西側の丘陵地に存しているが、需要は左程高くはない。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで 8 0 0 万円程度である。                  |   |                                   |          |                              |                            |                                   |                         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は一般住宅が多い住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。            |   |                                   |          |                              |                            |                                   |                         |
| (8) 公規価示標準格                 | 代表標準地 標準地   | 標準地番号   | 時点修正                              | 標準化補正    | 地域要因の比較                      | 個別的要因の比較                   | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他 |
| 価と格しをた                      | 公示価格  | 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]                               | 100      | 100                          | [ ]                        | 100                               | 補 正 行政 その他              |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 直方(県) - 7   | 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 標準 交通 環境 画地 行政 その他    |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 28,000 円 / m <sup>2</sup>   | [102.9]                           | 100      | 100                          | [100.0]                    | 26,000                            | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0     |
|                             |   |   | 100                               | [100.0]  | [110.9]                      | 100                        |                                   | 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 25,500 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<br>標準地番号           | 公示価格<br>円 / m <sup>2</sup> | 変動率                               | 年間 +2.0 % 半年間 %         |
|                             | <p>〔一般的要因〕 地域の経済は回復している。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移中。当市の人口は微減傾向で、世帯数は増加傾向。</p> <p>〔地域要因〕 本年、下水道が供用開始した。古い住宅団地（昭和 4 0 年から 5 0 年代開発）であり街路条件も良くない。</p> <p>〔個別的要因〕 生活利便性等土地の個性性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。</p> |   |                                   |          |                              |                            |                                   |                         |

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                       |                       |                       |                       |            |                       |              |                               |            |         |  |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------|-------------------------------|------------|---------|--|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                       |            |         |  |
| a            | 直方05C<br>- 11312 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 北東7 m市道               |              | (都) 1住居 (60,200)              |            |         |  |
| b            | 直方05C<br>- 11297 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 南5.3 m市道              |              | (都) 商業 (90,318)               |            |         |  |
| c            | 直方05C<br>- 11315 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西7 m市道               |              | 商業 (90,400)                   |            |         |  |
| d            | 直方05C<br>- 11308 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 台形         | 南西4.3 m市道             |              | (都) 近商 (90,200)               |            |         |  |
| 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            | ( )<br>29,802    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 29,862     | $\frac{100}{[115.8]}$ | 25,788       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 25,800     |         |  |
| b            | ( )<br>23,750    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[79.2]}$  | 30,257     | $\frac{100}{[115.8]}$ | 26,129       | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 26,100     |         |  |
| c            | ( )<br>36,400    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.1]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 36,436     | $\frac{100}{[126.2]}$ | 28,872       | その他 0.0                       | 28,900     |         |  |
| d            | ( )<br>21,909    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$  | 22,446     | $\frac{100}{[91.0]}$  | 24,666       | その他 0.0                       | 24,700     |         |  |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$     |              | [100.0]<br>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<br>+0.04        | 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      | 街路 +4.0                       | 交通・接近 +6.0 | 環境 +5.0 |  |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.08        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 画地 -20.8   | 行政 0.0                | その他 0.0      | 街路 +2.0                       | 交通・接近 +3.0 | 環境 +5.0 |  |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 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      | 街路 +4.0                       | 交通・接近 +8.0 | 環境 +7.0 |  |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.05        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 画地 -2.0    | 行政 0.0                | その他 0.0      | 街路 0.0                        | 交通・接近 -7.0 | 環境 -5.0 |  |
| e            |                  | % / 月                 | 街路                    | 交通・接近                 | 環境                    | 画地         | 行政                    | その他          | 街路                            | 交通・接近      | 環境      |  |
| 才比準価格決定の理由   |                  |                       |                       |                       |                       |            |                       |              | 〔比準価格： 26,500 円/㎡〕            |            |         |  |



| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |      |       |  |  |       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------|-------|--|--|-------|
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため原価法適用困難       |                       |                   |                   |                        |      |       |  |  |       |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |      |       |  |  |       |
| 造成事例番号                         | -                 |                   |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |      |       |  |  |       |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |      |       |  |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円)                 | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)        |                      |
|  |                     | 3,921,291  | 825,740                    | 3,095,551         | 2,872,160         | 223,391             | ( 0.9767 )<br>218,186 | ( 4.1 0.4 )<br>3.7 % |
|  |                     | 収益価格       | 5,896,919 円 ( 19,700 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

|               |                             |         |        |          |                 |                               |
|---------------|-----------------------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 |                             |         |        |          |                 |                               |
| 用途            | 建築面積 (㎡)                    | 構造・階層   |        | 延床面積 (㎡) |                 |                               |
| 共同住宅          | 150.00                      | L S 2 F |        | 300.00   |                 |                               |
| 公法上の規制等       |                             |         |        |          |                 |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等                      | 指定容積率   | 基準容積率等 | 地積       | 間口・奥行           | 前面道路、幅員等                      |
| (都) 1 中専      | 60 %                        | 200 %   | 160 %  | 299 ㎡    | 15.0 m x 20.0 m | 前面道路：市道 4.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡ の共同住宅 |         |        | 有効率の理由   | 100.0 %         | 外階段のため                        |

| (3)-3 総収益算出内訳                                      |      |         |         |          |                 |   |           |           |
|--|------|---------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|
| 階層   | 用途   | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円)  | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
|  |      |         |         |          |                 |   | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1  | 共同住宅 | 150.00  | 100.0   | 150.00   | 1,110           | 166,500   | 1.0       | 166,500   |
| 2 ~ 2  | 共同住宅 | 150.00  | 100.0   | 150.00   | 1,110           | 166,500   | 1.0       | 166,500   |
| ~  |      |         |         |          |                 |   |           |           |
| ~  |      |         |         |          |                 |   |           |           |
| ~  |      |         |         |          |                 |   |           |           |
| 計  |      | 300.00  | 100.0   | 300.00   |                 | 333,000   |           | 333,000   |
| 年額支払賃料   |      |         |         |          |                 | 333,000 円 x 12ヶ月 = 3,996,000 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)                                     |      |         |         |          |                 | 0 円   |           |           |
| 空室等による損失相当額<br>( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |      |         |         |          |                 | 3,996,000 円 x 4.0 %<br>円 x % = 159,840 円                            |           |           |
| 以上計 + a+ - -                                       |      |         |         |          |                 | 3,836,160 円   |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |      |         |         |          |                 | 333,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,197 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 %)<br>333,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 81,934 円 |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                         |      |         |         |          |                 | 円 x % x % = 0 円   |           |           |
| 総収益 + + +  |      |         |         |          |                 | 3,921,291 円 ( 13,115 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正           | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 直方05C(賃)<br>- 10401 | 1,207<br>( 1,158 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,185           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,135 円/㎡ |
| b                                 | 直方05C(賃)<br>- 10402 | 749<br>( 749 )         | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 858             | 月額支払賃料<br>( 1,110 円/㎡)        |
| c                                 | -                   | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                 | 基準階 2 F B                     |

| (3)-5 総費用算出内訳             |   |   |                         |
|---------------------------|---|---|-------------------------|
| 項目                        | 実額相当額                                       | 算出根拠  |                         |
| 修繕費                       | 185,600 円                                   | 46,400,000 x  | 0.4 %                   |
| 維持管理費                     | 159,840 円                                   | 3,996,000 x   | 4.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 16,300 円                                 | 査定額   |                         |
|                           | 建物 371,200 円                                | 46,400,000 x  | 50.0 % x 16.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 46,400 円                                    | 46,400,000 x  | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 46,400 円                                    | 46,400,000 x  | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円   |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 825,740 円 (                                 | 2,762 円 / m <sup>2</sup> )  | (経費率 21.1 % )           |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |                         |
| r : 基本利率                  | 4.1 %                                       | 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)     | 40 %  | 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)     | 20 %  | 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   | 0.9767                  |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益         |   |   |                         |
| 項目                        | 査定額   | 算出根拠  |                         |
| 建物等の初期投資額                 | 46,400,000 円                                | 設計監理料率<br>150,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %) |                         |
| 元利通増償還率                   | 0.0619                                      | 躯体部分<br>0.0484 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0621 x 40 % + |
|                           |   |   | 設備部分<br>0.0883 x 20 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 2,872,160 円<br>( 9,606 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |                         |
| 総収益                       |   | 3,921,291 円   |                         |
| 総費用                       |   | 825,740 円   |                         |
| 純収益 -                     |   | 3,095,551 円   |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 2,872,160 円   |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 223,391 円   |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |   | 218,186 円<br>( 730 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                         |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 3.7 %   |                         |
|                           | 5,896,919 円 (                               | 19,700 円 / m <sup>2</sup> )   |                         |

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,290,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |                                    |                     |             |          |  |  |                     |
|----------------------------|--|------------------------------------|---------------------|-------------|----------|--|--|---------------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 直方市大字頓野767番1                       |                     |             |          | 地積(㎡)  | 430  | 法令上の規制等             |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況                           | 周辺の土地の利用の状況         | 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 1.2:1  | 住宅 LS 1                            | 中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域 | 東4m市道       | 水道、ガス    | 直方3.1km  | (その他)  |                     |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 30m、西 200m、南 60m、北 150m          |                     |             | 標準的使用    | 戸建住宅地  |  |                     |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 23m、奥行 約 19m、規模 430㎡程度、形状 長方形 |                     |             |          |  |  |                     |
|                            | 地域的特性  | 特記事項                               | 国道200号バイパス背後の既成住宅地域 | 街路          | 4m市道     | 交通施設   | 直方駅 北東方3.1km                                 | 法令(都) 1低専(40,60) 規制 |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |                                    |                     |             |          | (4)対象基準地の個別的要因   | ない   |                     |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                               | 21,600 円/㎡          |             |          |  |  |                     |
|                            | 収益還元法  | 収益価格                               | / 円/㎡               |             |          |  |  |                     |
|                            | 原価法  | 積算価格                               | / 円/㎡               |             |          |  |  |                     |
|                            | 開発法  | 開発法による価格                           | / 円/㎡               |             |          |  |  |                     |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、直方市及び隣接市町の住宅地域の圏域であり、遠賀川右岸の住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、直方市内の居住者と判断する。高齢化が進む郊外部の既成住宅地域であるが、直方バイパスへのアクセスは概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲が進むなど相応の住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが700万円～1,000万円前後と判断する。 |                                    |                     |             |          |  |  |                     |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域に存するため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、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                      |                     |
|                            | 公示価格 円/㎡   | [ ] 100                            | 100 [ ]             | 100 [ ]     | [ ] 100  |  | 地 街路 交通 要 環境 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 補正 画地 行政 その他                      |                     |
|                            | 直方(県) - 7  | [102.9]                            | 100                 | 100 [132.6] | [100.0]  | 21,700   | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 +4.0 +25.0 +1.0 0.0 |                     |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,300 円/㎡   |                                    | 価格変動状況要因の           | 〔一般的要因〕     |          | 直方市の経済は回復基調にあり、個人消費・住宅投資は総じて堅調に推移している。                       |  |                     |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡   |                                    |                     | 〔地域要因〕      |          | 周辺では農家住宅が見られる一方、ミニ開発による戸建分譲が散見されるなど相応の住宅需要があり、地価は安定的に推移している。 |  |                     |
| 変動率 年間 +1.4 % 半年間 %        |  |                                    |                     | 〔個別的要因〕     |          | 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。                                   |  |                     |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                  |                |                |                |             |                                 |              |                                   |            |         |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|---------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点           | 類型             | 地積 (㎡)         | 画地の形状       | 接面道路の状況                         | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                           |            |         |
| a            | 直方05C<br>- 11306 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形        | 西7.7 m市道<br>南4 m<br>角地          |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| b            | 直方05C<br>- 11304 | 直方市              |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形        | 西5 m市道<br>北4.4 m<br>東9 m<br>三方路 |              | (都) 1 住居<br>(70,200)              |            |         |
| c            | 直方05C<br>- 10401 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 北6 m市道                          |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| d            | 直方05C<br>- 10403 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | 長方形         | 北6.5 m市道                        |              | (都) 1 低専<br>(40,60)               |            |         |
| e            | -                |                  |                |                | ( )            |             |                                 |              |                                   |            |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正             | 時点修正           | 建付減価の補正        | 標準化補正          | 推定価格 (円/㎡)  | 地域要因の比較                         | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較                          | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a            | ( )<br>26,582    | 100<br>[100.0]   | [100.7]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0] | 26,243      | 100<br>[118.5]                  | 22,146       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 22,100     |         |
| b            | ( )<br>16,279    | 100<br>[100.0]   | [100.8]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 85.0] | 19,305      | 100<br>[ 90.9]                  | 21,238       | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0       | 21,200     |         |
| c            | ( )<br>21,439    | 100<br>[100.0]   | [100.9]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 21,632      | 100<br>[102.0]                  | 21,208       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 21,200     |         |
| d            | ( )<br>24,948    | 100<br>[100.0]   | [100.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 25,023      | 100<br>[115.4]                  | 21,684       | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0       | 21,700     |         |
| e            | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |             | 100<br>[ ]                      |              | [100.0]<br>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<br>+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 +15.0     | 画地 +2.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.10   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 0.0      | 交通・接近 0.0                       | 環境 -10.0     | 画地 -15.0                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.09   | 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 0.0       | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.03   | 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 +12.0     | 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： 21,600 円/㎡〕              |              |                                   |            |         |

| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                             |                       |                   |                   |                        |       |    |              |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|--------------|-----|
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。 |                       |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                             |                       |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                             | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)         | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |              |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                             |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)       | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                       | 標準化補正                 |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |    | 月率変動率<br>%/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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 収益価格                | 円 ( 円/㎡ )   |            |                   |                   |                     |                         |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |   |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |                     | 対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された郊外部の住宅地域であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。 |            |                   |                   |                     |                         |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,700,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 17,800 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |  |                           |           |  |  |  |  |
|-----------------------------|---|--|---------------------------|-----------|--|--|--|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 直方市大字上頓野 2 6 0 6 番 1 3   |                           |           |  | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 264  | 法令上の規制等  |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の現況               | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況   | ( 都 ) ( 70,200 )   |  |
|                             | 長方形 1 : 1.5   | 住宅 W 2   | 農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域       | 北東 4 m 市道 | 水道   | 直方 4.4 km  | ( その他 )  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m  |                           | 標準的使用     | 戸建住宅地  |  |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 13 m、奥行 約 20 m、   |                           | 規模        | 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                     |  |  |  |
|                             | 地域的特性   | 特記 特になし  |                           | 街 4 m 市道  | 交通 直方駅 北東方 4.4 km                                | 法令 ( 都 ) ( 70,200 )  |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 近隣地域は農地も見られる当市郊外部の住宅地で、大きな環境変化も見られず現状維持で推移していくと考えられる。地価水準については、周辺地域でのミニ開発の影響等をうけ、横ばいないし微増すると予測される。 |                           |           |  |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                           |           | (4) 対象基準地の個別的要因                                  | ない   |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 17,800 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                   | 同一需給圏は直方市及び周辺市町のやや郊外に位置する戸建住宅地の存する範囲として把握した。圏域内では住宅地の取引件数に大きな変化はないが、小規模な単位で開発された住宅地の分譲が行われており、特に頓野地区や感田地区等で散見される。圏域内での取引に関しては、画地規模等にもよるが、新築の戸建住宅で 2 , 5 0 0 万円程度が中心と考えられる。                          |  |                           |           |  |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域では、賃貸アパート等の収益物件は殆どなく、農地等を介して中規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の既存住宅地域で、自用での取引が大半で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。よって、取引事例比較法による比準価格により鑑定評価額を決定することとなるが、その際、圏域内での住宅地の需給動向や前年度価格との均衡、取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおり鑑定評価額を決定した。 |  |                           |           |  |  |  |  |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた           | 代表標準地 標準地   | 標準地  | 時点修正                      | 標準化補正     | 地域要因の比較  | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )  | 内 標 街 地 街<br>準 路 域 路<br>化 交 要 交<br>補 通 環 要 通<br>正 環 境 因 環<br>画 地 行 境<br>正 政 政 他<br>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   | 対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                                    | 内 標 街 地 街<br>準 路 域 路<br>化 交 要 交<br>補 通 環 要 通<br>正 環 境 因 環<br>画 地 行 境<br>正 政 政 他<br>其 他 |  |
|                             | 直方(県) - 7   |  |                           |           |  |  |  | 0.0 地 街路 +1.0<br>0.0 域 交通 +14.0<br>0.0 要 環境 +32.0<br>0.0 因 行政 0.0<br>0.0 その他 0.0       |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [102.9]  | 100                       | 100       | [100.0]  |  |  |  |
|                             | 28,000 円 / m <sup>2</sup>   | 100  | [100.0]                   | [152.0]   | 100  | 19,000   |  |  |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 17,600 円 / m <sup>2</sup>   |  | 価格形成要因                    | 変動状況      | 要因   | 要因   | 要因   | 要因   |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |  |                           |           |  |  |  |  |
|                             | 変動率   | 年間 +1.1 %  | 半年間 %                     |           |  |  |  |  |
|                             |   |  |                           |           | ( 一般的 ) 直方市の人口は微減傾向であるが、土地取引件数や建築着工数は横ばいで推移している。 | ( 地 域 ) 直方市の西北部郊外の住宅地で、地域要因の大きな変化は見られないが、周辺ではミニ開発が行われており、その影響が注視される。 | ( 個 別 的 ) 個別的要因の変動は認められない。   |  |

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                       |                       |                       |                       |            |                                 |                    |                               |            |         |         |         |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------|---------|---------|---------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                         | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                       |            |         |         |         |
| a            | 直方05C<br>- 10401 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北6 m市道                          |                    | (都)<br>(70,200)               |            |         |         |         |
| b            | 直方05C<br>- 11304 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 西5 m市道<br>北4.4 m<br>東9 m<br>三方路 |                    | (都) 1 住居<br>(70,200)          |            |         |         |         |
| c            | 直方05C<br>- 10403 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北6.5 m市道                        |                    | (都) 1 低専<br>(40,60)           |            |         |         |         |
| d            | 直方05C<br>- 10495 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 東3.7 m市道                        |                    | (都) 1 低専<br>(40,60)           |            |         |         |         |
| e            | -                |                       |                       |                       | ( )                   |            |                                 |                    |                               |            |         |         |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                         | 推定標準価格 (円/㎡)       | 個別的要因の比較                      | 査定価格 (円/㎡) |         |         |         |
| a            | ( )<br>21,439    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 21,632     | $\frac{100}{[122.0]}$           | 17,731             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 17,700     |         |         |         |
| b            | ( )<br>16,279    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 85.0]}$ | 19,305     | $\frac{100}{[107.1]}$           | 18,025             | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 18,000     |         |         |         |
| c            | ( )<br>24,948    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 25,023     | $\frac{100}{[135.0]}$           | 18,536             | その他 0.0                       | 18,500     |         |         |         |
| d            | ( )<br>10,698    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 77.0]}$ | 14,060     | $\frac{100}{[ 80.8]}$           | 17,401             | その他 0.0                       | 17,400     |         |         |         |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$               |                    | [100.0]<br>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<br>+0.09        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +3.0    | 交通・接近 +3.0                      | 環境 +15.0           | 画地 0.0                        | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0    | 交通・接近 +5.0                      | 環境 0.0             | 画地 -15.0                      | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +3.0    | 交通・接近 +7.0                      | 環境 +25.0           | 画地 0.0                        | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 -2.0 | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.11        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 +3.0                      | 環境 -20.0           | 画地 -23.0                      | 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： 17,800 円/㎡〕 |                               |            |         |         |         |



| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 適切な事例がないため。           |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |       |
|  |   |            |            |                   |                   |                     | ( )                     | ( ) % |
|  | 収益価格  | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                         |       |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |   |            |            |                   |                   |                     |                         |       |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     | 対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し、未利用地や農地なども見られる戸建住宅が支配的な地域で収益性がなじまない地域であるため、収益還元法の適用を断念した。 |            |            |                   |                   |                     |                         |       |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

|           |     |        |     |               |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アブレイザル    |
| 直方(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 波多野 宏和 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,480,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |             |          |              |         |           |       |
|------------|-------------|----------|--------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 11日 | (6)路線価  | [令和 5年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 5年 7月 3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   | 直方市大字下新入1317番28                    |                         |          |                | 地積(㎡)           | 245         | 法令上の規制等  |               |             |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況                           | 周辺の土地の利用の状況             | 接面道路の状況  | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況  | (都)(70,200) |  |               |             |
|                            | 長方形 1.2:1  | 住宅 W1                              | 中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 南4.8m 市道 | 水道、ガス、下水       | 新入1.4km         | (その他)       |  |               |             |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 250m、西 100m、南 150m、北 70m         |                         | 標準的使用    | 戸建住宅地          |                 |             |  |               |             |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口 約 18m、奥行 約 14m、規模 240㎡程度、形状 長方形 |                         |          |                |                 |             |  |               |             |
|                            | 地域的特性  | 特記事項                               | 特になし                    | 街路       | 標準方位北4.8m市道    | 交通施設            | 新入駅 西方1.4km | 法令(都)(70,200) 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 | 方位 +3.0         |             |  |               |             |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                               | 18,300 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                   | 同一需給圏は当市及び鞍手町等の隣接町の住宅地の存在範囲として把握した。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を持つ個人からの需要が大半であり、外部からの転入は限定的と言える。需給動向については、コロナ禍を脱し、不動産需要が総じて回復しているなか、利便性に劣る地域の需要は弱く、二極化が進んでいる。市場での中心となる価格帯は、規模や取引事情等により、ばらつきが多く見出し難い状況となっている。              |                                    |                         |          |                |                 |             |  |               |             |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の類似地域等に所在する実際の取引事例から比準したものであり、要因比較も応分で、価格は市場性を表した実証的な価格が求められたと言える。一方、近隣地域ではアパート等の賃貸需要や供給が見られない古くからの住宅団地であり、自用目的での取引が中心となっており、収益価格は試算できなかった。よって、本件では、指定基準地との均衡に留意し、市場性を反映した比準価格をもって、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          | 標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他   |
|                            | 公示価格   | [ ]                                | 100                     | 100      | [ ]            |                 |             |  |               |             |
| (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          | 標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                            | 直方(県) - 7  | [102.9]                            | 100                     | 100      | [103.0]        | 19,400          |             | 標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
| (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   |                                    | 価格変動形成要因                | 一般的要因    | 地域要因           | 個別的要因           |             | 直方市の人口は微減傾向であるが、土地取引件数や建築着工数は横ばいで推移している。       |               |             |
|                            | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  |                                    |                         |          |                |                 |             | 戸建住宅が建ち並び古くからの住宅団地で大きな変化なく、特記すべき地域要因の変動も見られない。 |               |             |
| 代表標準地 標準地                  |  | 前年標準価格 18,100 円/㎡                  |                         |          |                |                 |             |  |               |             |
| 代表標準地 標準地                  |  | 公示価格 円/㎡                           |                         |          |                |                 |             |  |               |             |
| 変動率                        |  | 年間                                 | +1.1 %                  | 半年間      | %              |                 |             |  |               |             |

3 試算価格算定内訳

| (1)比準価格算定内訳 |                  |                  |                |                |                |            |                           |              |                                   |            |         |
|-------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|---------|
| NO          | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点           | 類型             | 地積 (㎡)         | 画地の形状      | 接面道路の状況                   | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                           |            |         |
| a           | 直方05C<br>- 10409 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | 不整形        | 北西4.5 m市道                 |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| b           | 直方05C<br>- 10406 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 南西3.9 m道路<br>西1.5 m<br>角地 |              | 1住居<br>(70,160)                   |            |         |
| c           | 直方05C<br>- 10416 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 東3.2 m市道                  |              | (都) 1住居<br>(60,160)               |            |         |
| d           | 直方05C<br>- 11299 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | 正方形        | 東4.4 m市道                  |              | (都)<br>(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           | ( )<br>17,709    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.0]  | 18,641     | 100<br>[100.4]            | 18,567       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 19,100     |         |
| b           | ( )<br>15,565    | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[98.0]  | 15,946     | 100<br>[89.8]             | 17,757       | 画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0      | 18,300     |         |
| c           | ( )<br>15,130    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 15,130     | 100<br>[83.6]             | 18,098       |                                   | 18,600     |         |
| d           | ( )<br>18,497    | 100<br>[100.0]   | [101.1]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 18,700     | 100<br>[101.6]            | 18,406       |                                   | 19,000     |         |
| e           | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]                |              | [103.0]<br>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<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -1.0    | 交通・接近 +9.0                | 環境 -7.0      | 画地 -5.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.05   | 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 -15.0     | 画地 -2.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>0.00    | 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 -17.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.10   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -1.0    | 交通・接近 +14.0               | 環境 -10.0     | 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： 18,300 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |            |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |            | 自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、地域内では収益物件は見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。 |            |                   |                   |                     |                         |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

|       |             |          |              |
|-------|-------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 8,240,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 28,800 円 / ㎡ |
|-------|-------------|----------|--------------|

1 基本的事項

|            |                |          |                 |                            |       |
|------------|----------------|----------|-----------------|----------------------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 11 日 | (6) [ 令和 5年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 5 年 7 月 1 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 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  | 直方市大字感田 2 7 8 7 番 1   |                          |            | 地積 (㎡)          | 286  | 法令上の規制等                              |                            |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況              | 接面道路の状況    | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況   | (都) 1 住居 (60,200)                    |                            |
|                             | 長方形 1:1.2   | 住宅 W 2  | 中規模の一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域 | 南西4.3 m 市道 | 水道、ガス、下水        | 遠賀野650 m   | (その他) (60,172)                       |                            |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 200 m、西 250 m、南 100 m、北 100 m   |                          | 標準的使用      | 低層住宅地           |  |                                      |                            |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 14 m、奥行 約 18 m、  |                          | 規模         | 250 ㎡程度、形状 長方形  |  |                                      |                            |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 昭和期より農地転用等により形成されてきた住宅地域 | 街路         | 4.3 m市道         | 交通施設   | 遠賀野 南西方650 m 法令 (都) 1 住居 (60,172) 規制 |                            |
|                             | 地域要因の将来予測   | 筑鉄沿線に農地転用により住宅地域が形成されてきた地域で、近年も宅地供給が多く、人口も増加傾向。店舗等の利便施設も充実しつつあり土地需要が顕在化しており今後も地価はやや上昇傾向で推移すると思料される。 |                          |            |                 |  |                                      |                            |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地   |   |                          |            | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない   |                                      |                            |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 標準価格  | 29,500 円 / ㎡             |            |                 |  |                                      |                            |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 15,400 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、直方市及び周辺市町の比較的利便な戸建住宅の存する住宅地の範囲と判定する。主たる需要者は、市内の企業従事者及び北九州市内へ勤務する者等である。圏域内では、ミニ開発による住宅地の分譲等も見られ人口も引き続き増加傾向にあり土地需要は顕在化している状況にある。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで 6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度である。 |   |                          |            |                 |  |                                      |                            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                |   |                          |            |                 |  |                                      |                            |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた           | 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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他 |
|                             | 公示価格  | 円 / ㎡   | [ ]<br>100               | 100<br>[ ] | 100<br>[ ]      | [ ]<br>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   | 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 環境 補正 画地 行政 その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円 / ㎡   | [ ]<br>100               | 100<br>[ ] | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100   |                                      | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 28,000 円 / ㎡<br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / ㎡   |   | 価格形成要因                   |            | (一般的要因)         | 地域の経済は回復している。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移中。当市の人口は微減傾向で、世帯数は増加傾向。 |                                      |                            |
|                             | 変動率   | 年間 +2.9 %   | 半年間 %                    |            | (地域要因)          | 感田地区の人口は、増加傾向。ミニ開発等による土地の売買も多くあり、需要は顕在化している。             |                                      |                            |
|                             |   |   |                          |            | (個別的要因)         | 居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。                  |                                      |                            |

| (1)比準価格算定内訳 |                  |                       |                       |                       |                       |            |                       |                    |  |  |              |             |           |              |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------|--|--|--------------|-------------|-----------|--------------|
| NO          | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況               | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                                  |  |              |             |           |              |
| a           | 直方05C<br>- 10430 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 北東5.3 m市道             |                    | (都)1低専(40,60)                            |  |              |             |           |              |
| b           | 直方05C<br>- 10424 | 直方市                   |                       | 貸家建付地                 | ( )                   | 長方形        | 南東4.3 m市道             |                    | (都)1低専(40,60)                            |  |              |             |           |              |
| c           | 直方05C<br>- 10431 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 南6 m市道                |                    | (都)1低専(40,60)                            |  |              |             |           |              |
| d           | 直方05C<br>- 10499 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北4.4 m市道              |                    | (都)1低専(40,60)                            |  |              |             |           |              |
| e           | 直方05C<br>- 10403 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北6.5 m市道              |                    | (都)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           | ( )<br>29,678    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 99.8]}$ | 29,946     | $\frac{100}{[ 98.9]}$ | 30,279             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |              |             |           |              |
| b           | ( )<br>28,031    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 28,311     | $\frac{100}{[102.0]}$ | 27,756             |  | 30,300<br>27,800                       |              |             |           |              |
| c           | ( )<br>30,294    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 97.0]}$ | 31,262     | $\frac{100}{[ 97.9]}$ | 31,933             |  | 31,900                                 |              |             |           |              |
| d           | ( )<br>24,198    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 26,967     | $\frac{100}{[ 92.2]}$ | 29,248             |  | 29,200                                 |              |             |           |              |
| e           | ( )<br>24,948    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 25,023     | $\frac{100}{[ 89.0]}$ | 28,116             | [100.0]<br>100                           | 28,100                                 |              |             |           |              |
| 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<br>+0.24        | 街路<br>画地              | 0.0<br>-0.2           | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | +2.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | 0.0<br>0.0  | 環境<br>その他 | -3.0<br>0.0  |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.24        | 街路<br>画地              | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | +2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | 0.0<br>0.0   |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>画地              | 0.0<br>-3.0           | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | +3.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -2.0<br>0.0  |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>画地              | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | 0.0<br>0.0                             | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -5.0<br>0.0  |
| e           | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>画地              | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他             | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | +3.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -4.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -10.0<br>0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                       |                       |                       |                       |            |                       | 〔比準価格： 29,500 円/㎡〕 |  |  |              |             |           |              |

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

| (3)収益価格算定内訳                            |                     |            |                            |                   |                   |                     |                       |                      |
|--|---------------------|------------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |            |                            |                   |                   |                     |                       |                      |
| 直接法                                    | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円)                 | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)        |                      |
|  |                     | 2,610,269  | 530,440                    | 2,079,829         | 1,912,710         | 167,119             | ( 0.9767 )<br>163,225 | ( 4.1 0.4 )<br>3.7 % |
|  |                     | 収益価格       | 4,411,486 円 ( 15,400 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| (3)-2 想定建物の状況                                    |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
|--|---------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------|
| 用途   |                           | 建築面積 (㎡)               |                       | 構造・階層          |                       | 延床面積 (㎡)   |                       |                       |                 |                              |
| 共同住宅   |                           | 100.00                 |                       | L S 2 F        |                       | 200.00   |                       |                       |                 |                              |
| 公法上の規制等  |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
| 用途地域等  | 基準建蔽率等                    | 指定容積率                  | 基準容積率等                | 地積             | 間口・奥行                 | 前面道路、幅員等   |                       |                       |                 |                              |
| (都) 1住居  | 60%                       | 200%                   | 172%                  | 286㎡           | 14.7 m x 19.0 m       | 前面道路：市道 4.3 m<br>特定道路までの距離： m                                |                       |                       |                 |                              |
| 想定建物の概要  | 2DK(50㎡)程度のファミリータイプを想定した。 |                        |                       | 有効率の理由         | 100.0%                | 外階段のため   |                       |                       |                 |                              |
| (3)-3 総収益算出内訳                                    |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
| 階層   | 用途                        | 床面積 (㎡)                | 有効率 (%)               | 有効面積 (㎡)       | 1㎡当たり月額支払賃料 (円)       | 月額支払賃料 (円)   | a保証金等(月数)             | a保証金等 (円)             |                 |                              |
|  |                           |                        |                       |                |                       |  | b権利金等(月数)             | b権利金等 (円)             |                 |                              |
| 1 ~  | 共同住宅                      | 100.00                 | 100.0                 | 100.00         | 1,120                 | 112,000  | 1.0                   | 112,000               |                 |                              |
| 2 ~  | 共同住宅                      | 100.00                 | 100.0                 | 100.00         | 1,120                 | 112,000  | 1.0                   | 112,000               |                 |                              |
| ~  |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
| ~  |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
| ~  |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
| 計  |                           | 200.00                 | 100.0                 | 200.00         |                       | 224,000  |                       | 224,000               |                 |                              |
| 年額支払賃料   |                           |                        |                       |                |                       | 224,000円 x 12ヶ月 = 2,688,000円                                 |                       |                       |                 |                              |
| a共益費(管理費)  |                           |                        |                       |                |                       | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円  |                       |                       |                 |                              |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                   |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                  |                           |                        |                       |                |                       | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円  |                       |                       |                 |                              |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                   |                           |                        |                       |                |                       | 敷金にて充当 0円  |                       |                       |                 |                              |
| 空室等による損失相当額<br>( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) ) |                           |                        |                       |                |                       | 2,688,000円 x 5.0% + 円 x % = 134,400円                         |                       |                       |                 |                              |
| 以上計 + a+ - -                                     |                           |                        |                       |                |                       | 2,553,600円   |                       |                       |                 |                              |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                |                           |                        |                       |                |                       | 224,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,128円                            |                       |                       |                 |                              |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                           |                           |                        |                       |                |                       | 償却年数(4年) 運用利回り(1.00%)<br>224,000円 x 95.0% x 0.2563 = 54,541円 |                       |                       |                 |                              |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                       |                           |                        |                       |                |                       | 円 x % x % = 0円   |                       |                       |                 |                              |
| 総収益 + + +  |                           |                        |                       |                |                       | 2,610,269円 ( 9,127円/㎡)                                       |                       |                       |                 |                              |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料                |                           |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                              |
| NO   | 事例番号                      | 事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正   | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                    |
| a  | 直方05C(賃)<br>- 10497       | 915<br>( 915 )         | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$   | $\frac{100}{[97.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 972             | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,145円/㎡ |
| b  | 直方05C(賃)<br>- 10496       | 1,109<br>( 1,064 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,155           | 月額支払賃料<br>( 1,120円/㎡)        |
| c  | -                         | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$  | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                 | 基準階 2 F B                    |



| (3)-5 総費用算出内訳             |   |   |                                    |
|---------------------------|---|---|------------------------------------|
| 項目                        | 実額相当額                                       | 算出根拠  |                                    |
| 修繕費                       | 123,600 円                                   | 30,900,000 x  | 0.4 %                              |
| 維持管理費                     | 80,640 円                                    | 2,688,000 x   | 3.0 %                              |
| 公租公課                      | 土地  | 17,200 円  | 査定額                                |
|                           | 建物  | 247,200 円   | 30,900,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000 |
| 損害保険料                     | 30,900 円                                    | 30,900,000 x  | 0.10 %                             |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 30,900 円                                    | 30,900,000 x  | 0.10 %                             |
| その他費用                     | 0 円   |   |                                    |
| 総費用<br>~                  | 530,440 円 (                                 | 1,855 円 / m <sup>2</sup> )  | (経費率 20.3 %)                       |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |                                    |
| r : 基本利率                  | 4.1 %                                       | 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)   | 40 %  | 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)   | 20 %  | 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   | 0.9767                             |
| (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                 | 30,900,000 円                                | 設計監理料率<br>150,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %) |                                    |
| 元利通増償還率                   | 0.0619                                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0484 x 40 % + 0.0621 x 40 % + 0.0883 x 20 %             |                                    |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 1,912,710 円<br>( 6,688 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                                    |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |                                    |
| 総収益                       |   | 2,610,269 円   |                                    |
| 総費用                       |   | 530,440 円   |                                    |
| 純収益 -                     |   | 2,079,829 円   |                                    |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 1,912,710 円   |                                    |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 167,119 円   |                                    |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |   | 163,225 円<br>( 571 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                                    |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                                    |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 3.7 %   |                                    |
|                           | 4,411,486 円 (                               | 15,400 円 / m <sup>2</sup> )   |                                    |

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

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,450,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |  |                                    |                         |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
|----------------------------|--|------------------------------------|-------------------------|-----------|--|-----------------|-------------|------------------|---------------|---------------|-----------|-------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 直方市大字下境3978番119                    |                         |           |  | 地積(㎡)           | 265         | 法令上の規制等          |               |               |           |       |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況                           | 周辺の土地の利用の状況             | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況                                 | 主要な交通施設との接近の状況  | (都)(70,200) |                  |               |               |           |       |
|                            | 長方形 1:2  | 住宅 W2                              | 中規模戸建住宅のほか未利用地も見られる住宅地域 | 北西4.6m 市道 | 水道                                       | 藤棚700m          | (その他)       |                  |               |               |           |       |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東 100m、西 130m、南 80m、北 130m         |                         | 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 22m、規模 260㎡程度、形状 長方形 |                         |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
|                            | 地域的特性  | 特記事項                               | 特になし                    | 街路        | 標準方位北 4.5m市道                             | 交通施設            | 藤棚 北西方700m  | 法令(都)(70,200) 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                               | 16,800 円/㎡              |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
|                            | 収益還元法  | 収益価格                               | / 円/㎡                   |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
|                            | 原価法  | 積算価格                               | / 円/㎡                   |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
|                            | 開発法  | 開発法による価格                           | / 円/㎡                   |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
| (6)市場の特性                   | 対象基準地の同一需給圏は直方市及び鞍手町などの隣接市町の戸建住宅地等が存する範囲として把握した。圏域内の住宅地の需給動向には地域による濃淡があり、近い利便な感田地区、頓野地区等でミニ開発による住宅地の供給が見られる。圏域内での中心となる価格帯については把握し難いが、標準的な規模の新築物件で2,000~2,500万円程度である。   |                                    |                         |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の近隣地域では未利用地も散見される中規模の戸建住宅が建ち並び既存の住宅団地で、賃貸アパート等の収益物件は殆どなく、自用目的の取引が大半を占め賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では取引事例比較法による比準価格を標準として鑑定評価額を決定することとなるが、その際、指定基準地との均衡を踏まえ、住宅地の需給動向や取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおり鑑定評価額を決定した。 |                                    |                         |           |  |                 |             |                  |               |               |           |       |
| (8)公価表示価格と格しをた             | 代表標準地 標準地  | 時点修正                               | 標準化補正                   | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                                 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳          | 標準化補正            | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他     |           |       |
|                            | 公示価格   | [ ]                                | 100                     | 100       | [ ]                                      |                 |             |                  |               |               |           |       |
| (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          | 標準化補正            | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通要環境行政     | +3.0      |       |
|                            | 直方(県) - 1  | [100.7]                            | 100                     | 100       | [100.0]                                  | 16,600          |             | 標準化補正            | 交通環境画地行政その他   | 0.0           | 0.0       | +11.0 |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,800 円/㎡   |                                    | 価格変動状況要因                | 一般的な要因    | 直方市の人口は微減傾向であるが、土地取引件数や建築着工数は横ばいで推移している。 |                 |             | 内訳               | 標準化補正         | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通要環境行政 | +3.0  |
|                            | - 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/㎡   |                                    |                         |           | [100.0]                                  | 100             | [85.7]      |                  |               |               |           |       |
| 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            | 直方05C<br>- 10406 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形        | 南西3.9 m道路<br>西1.5 m<br>角地 |                    | 1 住居<br>(70,160)          |            |
| b            | 直方05C<br>- 10428 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ正方形       | 北東6.5 m市道                 |                    | (都) 1 低専<br>(40,60)       |            |
| c            | 直方05C<br>- 11303 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | 不整形         | 北東5.2 m市道                 |                    | (都)<br>(70,200)           |            |
| d            | 直方05C<br>- 11308 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | 台形          | 南西4.3 m市道                 |                    | (都) 近商<br>(90,200)        |            |
| e            | 直方05C<br>- 11299 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | 正方形         | 東4.4 m市道                  |                    | (都)<br>(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            | ( )<br>15,565    | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 98.0] | 15,946      | 100<br>[ 96.9]            | 16,456             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0   | 16,500     |
| b            | ( )<br>15,067    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 15,067      | 100<br>[ 89.2]            | 16,891             | 環境 0.0                    | 16,900     |
| c            | ( )<br>9,928     | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 87.5] | 11,346      | 100<br>[ 73.5]            | 15,437             | 画地 0.0                    | 15,400     |
| d            | ( )<br>21,909    | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 98.0] | 22,446      | 100<br>[114.7]            | 19,569             | 行政 0.0                    | 19,600     |
| e            | ( )<br>18,497    | 100<br>[100.0]   | [101.1]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 18,700      | 100<br>[111.3]            | 16,801             | その他 0.0<br>[100.0]<br>100 | 16,800     |
| 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<br>+0.05   | 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 -3.0            |                           |            |
|              |                  |                  | 画地 -2.0        | 行政 0.0         | その他 0.0        | 行政 -1.0     | その他 0.0                   |                    |                           |            |
| b            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 +3.0     | 交通・接近 -3.0                | 環境 -8.0            |                           |            |
|              |                  |                  | 画地 0.0         | 行政 0.0         | その他 0.0        | 行政 -3.0     | その他 0.0                   |                    |                           |            |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 +2.0     | 交通・接近 +3.0                | 環境 -30.0           |                           |            |
|              |                  |                  | 画地 -12.5       | 行政 0.0         | その他 0.0        | 行政 0.0      | その他 0.0                   |                    |                           |            |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.05   | 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 +17.0           |                           |            |
|              |                  |                  | 画地 -2.0        | 行政 0.0         | その他 0.0        | 行政 0.0      | その他 0.0                   |                    |                           |            |
| e            | 正常               | % / 月<br>+0.10   | 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 +5.0            |                           |            |
|              |                  |                  | 画地 0.0         | 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： 16,800 円/㎡〕 |                           |            |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 適切な事例がないため。           |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  |            |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |  |
|  | 収益価格       | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                         |  |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |  |            |                   |                   |                     |                         |  |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            | 対象基準地の近隣地域は直方市郊外の戸建住宅団地で、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。 |            |                   |                   |                     |                         |  |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

|             |     |        |     |               |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アプレイザル    |
| 直方(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 2  | 氏名  | 不動産鑑定士 波多野 宏和 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 5,230,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 48,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                |          |                 |         |            |                           |
|------------|----------------|----------|-----------------|---------|------------|---------------------------|
| (1)価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 11 日 | (6)路線価  | [令和 5 年1月] | 38,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 |            | 倍                         |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価     |          |                 |         |            |                           |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |  |                                   |                    |                             |                |  |                    |                    |  |  |
|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--|--------------------|--------------------|--|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 直方市古町 2 2 6 番 7 5 外「古町 1 - 6」  |                                   |                    | 地積 (m <sup>2</sup> )        | 109            | 法令上の規制等                                |                    |                    |  |  |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況                       | 接面道路の状況            | 供給処理施設状況                    | 主要な交通施設との接近の状況 | (都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)      |                    |                    |  |  |
|                             | 台形 1:1  | 店舗兼倉庫 S 3F 1B  | J R 駅近くの幹線沿いに位置する商業地域             | 北 24 m 県道          | 水道、ガス、下水                    | 直方 100 m       |  |                    |                    |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 130 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m  |                                   |                    | 標準的使用                       | 低中層店舗地         |  |                    |                    |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 11 m、奥行 約 10 m、規模   |                                   |                    | 110 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形 |                |  |                    |                    |  |  |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | J R 駅近くの幹線沿いに位置する商業地              | 街路                 | 2 4 m 県道                    | 交通施設           | 直方駅 北東方 100 m 法令 (都) 商業 (80,400) 準防 規制 |                    |                    |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 近隣地域は J R 駅近くの既存商業地で大きな変化は見られず現状維持で推移すると予測される。地価水準については、横ばいないし微増傾向で推移すると考えられる。 |                                   |                    |                             |                |  |                    |                    |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 低中層店舗地  |  |                                   |                    | (4) 対象基準地の個別的要因             | 形状             | 0.0                                    |                    |                    |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 標準価格   | 50,000 円 / m <sup>2</sup>         |                    |                             |                |  |                    |                    |  |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | 34,500 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                   | 同一需給圏は直方市及び周辺市町の J R 筑豊本線や筑豊電鉄線の駅前や交通の便に恵まれた商業地の存する範囲として把握した。圏域内での主な需要者については、地縁を有する個人事業主や中小の地法人等が大半である。立地条件に優れ多様な用途が可能な地域では高値での取引も散見されるが、既存の商業地の需給はともに弱く、取引価格にも個々の事情を反映し、ばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯を把握し難い状況である。 |  |                                   |                    |                             |                |  |                    |                    |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 標準価格は直方市内の周辺類似地域に所在する取引事例を中心に試算したもので、市場の実態を反映し実証的な価格である。一方、収益価格は基準地の収益性を反映した理論的な価格であるが、多くの想定要素を含むことから、その説得力は相対的に低いと判断する。したがって、本件では、標準価格を中心に収益価格を関連づけ、近時の経済動向等にも十分に留意いたつて、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 / m <sup>2</sup> )       | 内訳                 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |  |  |
|                             | 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       | 対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )       | 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 / 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 47,800 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 |                    | 価格形成要因                      | 変動状況           | 要因                                     | 一般的                |                    | 円安による原材料費を含む物価上昇の影響は見られるが、個人消費は増加し、景気は総じて緩やかに回復している。 |  |
|                             | 代表標準地 標準地番号   | 標準地  | 公示価格                              | 円 / m <sup>2</sup> |                             |                |  | 地域                 |                    | 下境地区の幹線沿いで商業施設が開業するなど郊外部での商業集積が見られ、その影響が注視される。       |  |
|                             | 変動率   | 年間 +0.4 %  | 半年間 %                             | 個別的要因              |                             |                |  | 特に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            | 直方05C<br>- 11314 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北西11.8 m市道<br>南西7 m<br>角地 |                    | 商業<br>(100,400)                          |  |              |             |           |       |
| b            | 直方05C<br>- 10421 | 直方市                   |                       | 貸家建付地                 | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西15 m県道<br>北西6 m<br>角地   |                    | (都)近商<br>(100,200)                       |  |              |             |           |       |
| c            | 直方05C<br>- 11294 | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南12 m県道                   |                    | (都)商業<br>(90,400)                        |  |              |             |           |       |
| d            | 直方05C<br>- 10415 | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東12 m市道                   |                    | (都)準工<br>(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            | ( )<br>42,465    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.1]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 41,674     | $\frac{100}{[83.8]}$      | 49,730             | 街路<br>交通・<br>接近<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |              |             |           |       |
| b            | ( )<br>51,915    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 50,806     | $\frac{100}{[97.5]}$      | 52,109             |  | 49,700<br>52,100                       |              |             |           |       |
| c            | ( )<br>44,902    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 45,127     | $\frac{100}{[88.5]}$      | 50,991             |  | 51,000                                 |              |             |           |       |
| d            | ( )<br>31,254    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[90.0]}$  | 34,727     | $\frac{100}{[71.5]}$      | 48,569             |  | 48,600                                 |              |             |           |       |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$         |                    | [100.0]<br>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<br>+0.03        | 街路<br>画地              | 0.0<br>+2.0           | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他                 | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | -4.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -10.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.13        | 街路<br>画地              | 0.0<br>+3.0           | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他                 | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | -3.0<br>-5.0                           | 交通・接近<br>その他 | -8.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | +15.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.03        | 街路<br>画地              | 0.0<br>0.0            | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他                 | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | -4.0<br>0.0                            | 交通・接近<br>その他 | -3.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -5.0  |
| d            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路<br>画地              | 0.0<br>-10.0          | 交通・接近<br>行政           | 0.0<br>0.0 | 環境<br>その他                 | 0.0<br>0.0         | 街路<br>行政                                 | -4.0<br>-5.0                           | 交通・接近<br>その他 | -2.0<br>0.0 | 環境<br>その他 | -20.0 |
| e            |                  | % / 月                 | 街路<br>画地              |                       | 交通・接近<br>行政           |            | 環境<br>その他                 |                    | 街路<br>行政                                 |  | 交通・接近<br>その他 |             | 環境<br>その他 |       |
| 才比準価格決定の理由   |                  |                       |                       |                       |                       |            |                           | 〔比準価格： 50,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)      | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(円/㎡)         |       |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                          | ( % )                 | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |       |
| 熟成度修正 [ ] / 100                |                   |                   |                          | 積算価格 円/㎡              |                   |                   |                        |       |       |
| 内訳                             |                   |                   |                          |                       |                   |                   |                        |       |       |
| 素地                             | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                    | 標準化補正                 |                   | 付帯費用              | 標準化補正                  |       | 月率変動率 |
|                                |                   | % / 月             |                          |                       |                   |                   |                        | % / 月 |       |
| 地域要因の比較                        |                   |                   | 街路                       | 交通・接近                 | 環境                | 行政                | その他                    |       |       |

| (3)収益価格算定内訳                            |                     |            |                            |                   |                   |                     |                       |                      |
|--|---------------------|------------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                     |            |                            |                   |                   |                     |                       |                      |
| 直接法                                    | 総収益<br>(円)          | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円)                 | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)        |                      |
|  |                     | 2,865,010  | 603,221                    | 2,261,789         | 2,107,890         | 153,899             | ( 0.9527 )<br>146,620 | ( 4.3 0.4 )<br>3.9 % |
|  |                     | 収益価格       | 3,759,487 円 ( 34,500 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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   | 85.00               | S                      | 2 F                   | 170.00         |                       |  |                       |                       |                 |                               |
| 公法上の規制等  |                     |                        |                       |                |                       |  |                       |                       |                 |                               |
| 用途地域等  | 基準建蔽率等              | 指定容積率                  | 基準容積率等                | 地積             | 間口・奥行                 | 前面道路、幅員等   |                       |                       |                 |                               |
| (都) 商業準防   | 90 %                | 400 %                  | 400 %                 | 109 ㎡          | 11.0 m x 11.0 m       | 前面道路：県道 24.0 m<br>特定道路までの距離： m                             |                       |                       |                 |                               |
| 想定建物の概要  | 1階及び2階部分を店舗とした。     |                        |                       | 有効率の理由         | 90.0 %                | 同種同規模の建物として標準的な有効率。  |                       |                       |                 |                               |
| (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                  | 85.00                  | 85.0                  | 72.25          | 1,850                 | 133,663  | 4.0                   | 534,652               |                 |                               |
| 2 ~ 2  | 店舗                  | 85.00                  | 95.0                  | 80.75          | 1,320                 | 106,590  | 2.0                   | 267,326               |                 |                               |
| ~  |                     |                        |                       |                |                       |  | 4.0                   | 426,360               |                 |                               |
| ~  |                     |                        |                       |                |                       |  | 2.0                   | 213,180               |                 |                               |
| 計  |                     | 170.00                 | 90.0                  | 153.00         |                       | 240,253  |                       | 961,012               |                 |                               |
| 年額支払賃料   |                     |                        |                       |                |                       | 240,253 円 x 12ヶ月 =   |                       | 2,883,036 円           |                 |                               |
| a共益費(管理費)  |                     |                        |                       |                |                       | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =   |                       | 0 円                   |                 |                               |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                     |                     |                        |                       |                |                       | 地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。                                     |                       |                       |                 |                               |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                    |                     |                        |                       |                |                       | 円/台 x 台 x 12ヶ月 +   |                       | = 0 円                 |                 |                               |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                     |                     |                        |                       |                |                       | 保証金等により充当  |                       | 0 円                   |                 |                               |
| 空室等による損失相当額<br>( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |                     |                        |                       |                |                       | 2,883,036 円 x 5.0 %  |                       | + 円 x % = 144,152 円   |                 |                               |
| 以上計 + a+ - -                                       |                     |                        |                       |                |                       |  |                       | 2,738,884 円           |                 |                               |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |                     |                        |                       |                |                       | 961,012 円 x 95.0 % x 1.00 % =                              |                       | 9,130 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 %)<br>480,506 円 x 95.0 % x 0.2563 = |                       | 116,996 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 + + +  |                     |                        |                       |                |                       | 2,865,010 円  |                       | ( 26,284 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正   | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a  | 直方05C(賃)<br>- 11301 | 1,659<br>( 1,590 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$                                       | $\frac{100}{[92.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,821           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,935 円/㎡ |
| b  | 直方05C(賃)<br>- 10499 | 1,634<br>( 1,600 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$                                       | $\frac{100}{[80.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,106           | 月額支払賃料<br>( 1,850 円/㎡)        |
| c  | 直方05C(賃)<br>- 11399 | 1,843<br>( 1,842 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$                                       | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,862           | 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                       | 166,500 円                                    | 33,300,000 x  | 0.5 %                                     |
| 維持管理費                     | 115,321 円                                    | 2,883,036 x   | 4.0 %                                     |
| 公租公課                      | 土地 21,700 円                                  | 査定額   |   |
|                           | 建物 233,100 円                                 | 33,300,000 x  | 50.0 % x 14.00 / 1000                     |
| 損害保険料                     | 33,300 円                                     | 33,300,000 x  | 0.10 %                                    |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 33,300 円                                     | 33,300,000 x  | 0.10 %                                    |
| その他費用                     | 0 円  |   |   |
| 総費用<br>~                  | 603,221 円 (                                  | 5,534 円 / m <sup>2</sup> )  | (経費率 21.1 % )                             |
| (3)-6 基本利率等               |  |   |   |
| r : 基本利率                  | 4.3 %  | 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)     | 40 %   | 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)     | 20 %   | n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数   | 15 年                                      |
| m : 未収入期間                 | 1.0 年  | : 未収入期間を考慮した修正率   | 0.9527                                    |
| (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                 | 33,300,000 円                                 | 設計監理料率<br>190,000 円 / m <sup>2</sup> x 170.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %) |   |
| 元利通増償還率                   | 0.0633                                       | 躯体部分<br>0.0499 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0635 x 40 % +                   |
|                           |  |   | 設備部分<br>0.0896 x 20 %                     |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 2,107,890 円<br>( 19,338 円 / m <sup>2</sup> ) |   |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |   |   |
| 総収益                       |  |   | 2,865,010 円                               |
| 総費用                       |  |   | 603,221 円                                 |
| 純収益 -                     |  |   | 2,261,789 円                               |
| 建物等に帰属する純収益               |  |   | 2,107,890 円                               |
| 土地に帰属する純収益 -              |  |   | 153,899 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |  |   | 146,620 円<br>( 1,345 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |   |   |
|                           | 還元利回り (r-g)                                  | 3.9 %   |   |
|                           | 3,759,487 円 (                                |   | 34,500 円 / m <sup>2</sup> )               |

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

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 60,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,800 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |                           |                     |                                      |                |   |   |                                     |
|----------------------------|---|---------------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------|---|---|-------------------------------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 直方市大字感田1779番55            |                     |                                      |                | 地積(㎡)   | 1,526                                       | 法令上の規制等                             |
|                            | 形状  | 敷地の利用の現況                  | 周辺の土地の利用の状況         | 接面道路の状況                              | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況  | (都) 1住居(60,200)                             |                                     |
|                            | 長方形 1:1.5   | 店舗 W1                     | 店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域 | 南東17m 市道、背面道                         | 水道、ガス          | 遠賀野1.3km  | (その他)                                       |                                     |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 300m、西 400m、南 70m、北 50m |                     |                                      | 標準的使用          | 低層店舗地   |   |                                     |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 30m、奥行 約 50m、        |                     |                                      | 規模             | 1,500㎡程度、形状 長方形                                       |   |                                     |
|                            | 地域的特性   | 特記事項                      | 顧客誘引力の強い商業施設に近い商業地域 | 街路                                   | 17m市道          | 交通施設  | 遠賀野駅 東方1.3km<br>法令 (都) 1住居(60,200)<br>規制    |                                     |
| (3)最有効使用の判定                | 低層店舗地   |                           |                     |                                      | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路 0.0   |   |                                     |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格                      | 40,500 円/㎡          |                                      |                |   |   |                                     |
|                            | 収益還元法   | 収益価格                      | 31,100 円/㎡          |                                      |                |   |   |                                     |
|                            | 原価法   | 積算価格                      | / 円/㎡               |                                      |                |   |   |                                     |
|                            | 開発法   | 開発法による価格                  | / 円/㎡               |                                      |                |   |   |                                     |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、直方市を中心として周辺市町の幹線道路沿い等の商業地域と判定する。主たる需要者は、地縁性を有する地場中小法人のほか物販等の大企業も想定される。対象基準地は、市街地と大型商業施設への経路沿いに各種商業施設が立地して路線商業地域として熟成しつつある地域であり、近年も物販店舗が進出し引き続き安定的に推移している。取引は自用物件、借地契約が中心であり需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。 |                           |                     |                                      |                |   |   |                                     |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域内は借地や自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討、単価と総額との関連、市場動向をも考慮の上、周辺公示地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。                              |                           |                     |                                      |                |   |   |                                     |
| (8)公価表示価格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正                      | 標準化補正               | 地域要因の比較                              | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格(円/㎡)                                       | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其 他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其 他 |
|                            | 公示価格 円/㎡  | [ ]<br>100                | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]                           | [ ]<br>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 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其 他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其 他 |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ ]<br>100                | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]                           | [ ]<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 39,400 円/㎡  |                           |                     | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〔一般的<br>要因〕    | 地域の経済は回復している。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移中。郊外の幹線道路沿いは進出店舗等あり。 |   |                                     |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |                           |                     |                                      |                | 〔地域<br>要因〕  | 感田地区の人口は増加傾向にある。背後地の住宅地は、需要が強く、高い取引も散見される。  |                                     |
| 変動率 年間 +1.0% 半年間 %         |   |                           |                     |                                      | 〔個別的<br>要因〕    |   | 商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。      |                                     |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                  |                |                |                |             |                            |              |                     |            |            |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------------------|--------------|---------------------|------------|------------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点           | 類型             | 地積 (㎡)         | 画地の形状       | 接面道路の状況                    | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等             |            |            |
| a            | 直方05C<br>- 11298 | 直方市              |                | 更地             | ( )            | 長方形         | 南東9.5 m市道<br>北東4.2 m<br>角地 |              | (都) 準工<br>(70,200)  |            |            |
| b            | 直方05C<br>- 10497 | 直方市              |                | 更地             | ( )            | ほぼ長方形       | 北8 m市道                     |              | (都) 1住居<br>(60,200) |            |            |
| c            | 直方05C<br>- 11294 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 南12 m県道                    |              | (都) 商業<br>(90,400)  |            |            |
| d            | 直方05C<br>- 10415 | 直方市              |                | 更地             | ( )            | ほぼ長方形       | 東12 m市道                    |              | (都) 準工<br>(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            | ( )<br>31,875    | 100<br>[100.0]   | [100.7]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[102.0] | 31,469      | 100<br>[ 78.3 ]            | 40,190       | 街路<br>交通・<br>0.0    | 40,200     |            |
| b            | ( )<br>30,591    | 100<br>[100.0]   | [101.2]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 30,958      | 100<br>[ 75.7 ]            | 40,896       | 接近<br>環境<br>0.0     | 40,900     |            |
| c            | ( )<br>44,902    | 100<br>[100.0]   | [100.5]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 45,127      | 100<br>[109.1]             | 41,363       | 画地<br>行政<br>0.0     | 41,400     |            |
| d            | ( )<br>31,254    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 90.0] | 34,727      | 100<br>[ 88.4 ]            | 39,284       | その他<br>0.0          | 39,300     |            |
| e            | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |             | 100<br>[ ]                 |              | [100.0]<br>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<br>+0.07   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-5.0  | 交通・接近<br>-3.0              | 環境<br>-15.0  | 画地<br>+2.0          | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.12   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-6.0  | 交通・接近<br>-3.0              | 環境<br>-17.0  | 画地<br>0.0           | 行政<br>0.0  | その他<br>0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.03   | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-1.0  | 交通・接近<br>+5.0              | 環境<br>0.0    | 画地<br>0.0           | 行政<br>+5.0 | その他<br>0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路<br>0.0      | 交通・接近<br>0.0   | 環境<br>0.0      | 街路<br>-1.0  | 交通・接近<br>+5.0              | 環境<br>-15.0  | 画地<br>-10.0         | 行政<br>0.0  | その他<br>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： 40,500 円/㎡〕         |              |                     |            |            |

| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|--|--------------|
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため原価法適用困難       |                       |                   |                   |                        |       |  |              |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |              |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |  |              |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |              |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |  | 月率変動率<br>%/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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 6,439,484  | 1,385,700                   | 5,053,784  | 3,156,610         | 1,897,174         | ( 0.9760 )<br>1,851,642 | ( 4.3 0.4 )<br>3.9 % |  |
|  | 収益価格       | 47,478,000 円 ( 31,100 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

|               |                    |       |        |          |                 |                                |
|---------------|--------------------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 |                    |       |        |          |                 |                                |
| 用途            | 建築面積 (㎡)           | 構造・階層 |        | 延床面積 (㎡) |                 |                                |
| 店舗            | 300.00             | S 1 F |        | 300.00   |                 |                                |
| 公法上の規制等       |                    |       |        |          |                 |                                |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等             | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積       | 間口・奥行           | 前面道路、幅員等                       |
| (都) 1住居       | 60 %               | 200 % | 200 %  | 1,526 ㎡  | 29.8 m x 47.3 m | 前面道路：市道 17.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 鉄骨造平家建店舗（一棟賃貸）を想定。 |       |        | 有効率の理由   | 100.0 %         | 1棟貸しのため。                       |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |                        |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|------------------------|
| 階層  | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円)   | a保証金等(月数) |           | a保証金等 (円) |                        |
|   |    |         |         |          |                 |  | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |           |                        |
| 1 ~ 1   | 店舗 | 300.00  | 100.0   | 300.00   | 1,800           | 540,000  | 4.0       | 2,160,000 | 2.0       | 1,080,000              |
| ~   |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |                        |
| ~   |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |                        |
| ~   |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |                        |
| 計   |    | 300.00  | 100.0   | 300.00   |                 | 540,000  |           |           |           | 2,160,000<br>1,080,000 |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          |                 | 540,000 円 x 12ヶ月 =   |           |           |           | 6,480,000 円            |
| a共益費(管理費)   |    |         |         |          |                 | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =   |           |           |           | 0 円                    |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |                        |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |    |         |         |          |                 | 円/台 x 台 x 12ヶ月 +   |           |           |           | = 0 円                  |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |    |         |         |          |                 | 敷金にて充当   |           |           |           | 0 円                    |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |    |         |         |          |                 | 6,480,000 円 x 5.0 %<br>円 x % =                               |           |           |           | 324,000 円              |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          |                 |  |           |           |           | 6,156,000 円            |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          |                 | 2,160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =                              |           |           |           | 20,520 円               |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                              |    |         |         |          |                 | 償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %)<br>1,080,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = |           |           |           | 262,964 円              |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |    |         |         |          |                 | 円 x % x % =  |           |           |           | 0 円                    |
| 総収益 + + +   |    |         |         |          |                 | 6,439,484 円 ( 4,220 円/㎡)                                     |           |           |           |                        |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料 |                     |                    |                |                |                |                 |                 |                 |              |                               |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------------|
| NO                                | 事例番号                | 事例の実際実質賃料 (円/㎡)    | 事情補正           | 時点修正           | 標準化補正          | 建物格差修正          | 地域要因の比較         | 基準階格差修正         | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 直方05C(賃)<br>- 10498 | 1,049<br>( 1,005 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 97.0 ] | 100<br>[100.0]  | 100<br>[ 90.0 ] | 1,202        | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,883 円/㎡ |
| b                                 | 直方05C(賃)<br>- 10499 | 1,634<br>( 1,600 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 96.0 ] | 100<br>[ 90.0 ] | 100<br>[100.0]  | 1,891        | 月額支払賃料<br>( 1,800 円/㎡)        |
| c                                 | -                   | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]      |              | 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                       | 239,500 円                                   | 47,900,000 x   | 0.5 %                                       |
| 維持管理費                     | 259,200 円                                   | 6,480,000 x  | 4.0 %                                       |
| 公租公課                      | 土地 408,000 円                                | 査定額  |   |
|                           | 建物 383,200 円                                | 47,900,000 x   | 50.0 % x 16.00 / 1000                       |
| 損害保険料                     | 47,900 円                                    | 47,900,000 x   | 0.10 %                                      |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 47,900 円                                    | 47,900,000 x   | 0.10 %                                      |
| その他費用                     | 0 円   |  |   |
| 総費用<br>~                  | 1,385,700 円 (                               | 908 円 / m <sup>2</sup> )   | ( 経費率 21.5 % )                              |
| (3)-6 基本利率等               |   |  |   |
| r : 基本利率                  | 4.3 %                                       | 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  | 0.9760                                      |
| (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                 | 47,900,000 円                                | 設計監理料率<br>155,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % ) |   |
| 元利逓増償還率                   | 0.0659                                      | 躯体部分<br>0.0499 x 40 % +  | 仕上部分<br>0.0635 x 30 % +                     |
|                           |   |  | 設備部分<br>0.0896 x 30 %                       |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 3,156,610 円<br>( 2,069 円 / m <sup>2</sup> ) |  |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |  |   |
| 総収益                       |   |  | 6,439,484 円                                 |
| 総費用                       |   |  | 1,385,700 円                                 |
| 純収益 -                     |   |  | 5,053,784 円                                 |
| 建物等に帰属する純収益               |   |  | 3,156,610 円                                 |
| 土地に帰属する純収益 -              |   |  | 1,897,174 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |   |  | 1,851,642 円<br>( 1,213 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |  |   |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 3.9 %  |   |
|                           | 47,478,000 円 (                              |  | 31,100 円 / m <sup>2</sup> )                 |

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

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 69,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 40,800 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                |          |                 |                            |                           |
|------------|----------------|----------|-----------------|----------------------------|---------------------------|
| (1)価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 11 日 | (6) [ 令和 5年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 32,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価<br>倍率種別                | 倍                         |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価     |          |                 |                            |                           |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |   |                           |                |   |                      |                                   |   |
|-----------------------------|--|---|---------------------------|----------------|---|----------------------|-----------------------------------|---|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 直方市大字知古 7 1 1 番 4 外   |                           |                | 地積 ( m <sup>2</sup> )   | 1,707                | 法令上の規制等                           |   |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況               | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況  | 主要な交通施設との接近の状況       | ( 都 ) 準工 (60,200)                 |   |
|                             | 長方形 1 : 1.2  | 店舗 S 2  | 県道沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域     | 南西17 m 県道、北西側道 | 水道、ガス、下水  | 新入1 km               | ( その他 ) (70,200)                  |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 80 m、西 60 m、南 200 m、北 100 m   |                           | 標準的使用          | 低層店舗地   |                      |                                   |   |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 38 m、奥行 約 45 m、  |                           | 規模             | 1,700 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形  |                      |                                   |   |
|                             | 地域的特性  | 特記 特になし   |                           | 街 1.7 m 県道     | 交通 新入駅 南東方1 km  | 法令 ( 都 ) 準工 (60,200) |                                   |   |
|                             | 地域要因の将来予測  | 近隣地域は県道沿いに小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ商業地。地域では閉鎖店舗も見られず、当面は現状維持で推移すると考えられる。地価水準については、横ばいないし微増で推移すると予測される。 |                           |                |   |                      |                                   |   |
| (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   | 角地 +2.0              |                                   |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 43,000 円 / m <sup>2</sup> |                |   |                      |                                   |   |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 29,000 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                   | 同一需給圏は直方市及び周辺市区町の幹線沿いの商業地等の存在する範囲として把握した。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を有する個人事業主や地場法人等と考えられるが、業種業態によっては広域的な事業展開を行う法人も想定される。需給動向については、空店舗もなく概ね安定している。圏域内での取引については、規模等に応じて取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を把握することは難しい。                     |   |                           |                |   |                      |                                   |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の近隣地域では自社自用の物件が多いため賃貸市場は未成熟で、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低く試算されたと思料される。一方、比準価格については、やや広域的な地域から事例を採用したが、試算過程での補正は応分で、結果、比準価格は市場性を反映し実証的といえる。よって、本件では相対的な説得力に優る比準価格を重視し、収益価格を参考として調整し、地域の動向などを踏まえて鑑定評価額を決定した。 |   |                           |                |   |                      |                                   |   |
| (8) 公規価示準格                  | 代表標準地 標準地  | 標準地   | 時点修正                      | 標準化補正          | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較             | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街 地<br>訳 路 域<br>補 交 要<br>正 通 化<br>を 環 境<br>を 画 地<br>を 政 行<br>を 政 政<br>を 其 他 |
|                             | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]<br>100                | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]  | [ ]<br>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 地<br>訳 路 域<br>補 交 要<br>正 通 化<br>を 環 境<br>を 画 地<br>を 政 行<br>を 政 政<br>を 其 他 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]<br>100                | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]  | [ ]<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 40,200 円 / m <sup>2</sup><br>- 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |   | 価格形成要因                    |                | ( 一般的 ) 円安による原材料費を含む物価上昇の影響は見られるが、個人消費は増加し、景気は総じて緩やかに回復している。<br>( 地 域 ) 下境地区の幹線沿いで商業施設が開業するなど郊外部での商業集積が見られ、その影響が注視される。<br>( 個別的 ) 個別的要因の変動は見られない。 |                      |                                   |   |
|                             | 変動率  | 年間 +1.5 %   | 半年間 %                     |                |   |                      |                                   |   |

| (1)比準価格算定内訳 |                   |                       |                       |                       |                       |            |                           |                    |                                   |            |         |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|
| NO          | 取引事例番号            | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点                  | 類型                    | 地積 (㎡)                | 画地の形状      | 接面道路の状況                   | 主要交通施設の状況          | 法令上の規制等                           |            |         |
| a           | 直方05C<br>- 10421  | 直方市                   |                       | 貸家建付地                 | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西15 m県道<br>北西6 m<br>角地   |                    | (都)近商<br>(100,200)                |            |         |
| b           | 直方05C<br>- 10415  | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 東12 m市道                   |                    | (都)準工<br>(60,200)                 |            |         |
| c           | 直方05C<br>- 11307  | 直方市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 南4.2 m市道<br>西4 m<br>角地    |                    | (都)商業<br>(100,252)                |            |         |
| d           | 直方05C<br>- 11294  | 直方市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南12 m県道                   |                    | (都)商業<br>(90,400)                 |            |         |
| e           | 八幡西05C<br>- 10599 | 北九州市八幡西区              |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 南東7 m県道<br>北西2.7 m<br>二方路 |                    | 1住居<br>(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           | ( )<br>51,915     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 50,806     | $\frac{100}{[120.0]}$     | 42,338             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 43,200     |         |
| b           | ( )<br>31,254     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 34,727     | $\frac{100}{[ 83.9]}$     | 41,391             | 画地 +2.0                           | 42,200     |         |
| c           | ( )<br>41,930     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[103.0]}$ | 40,790     | $\frac{100}{[ 92.4]}$     | 44,145             | 行政 0.0                            | 45,000     |         |
| d           | ( )<br>44,902     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 45,127     | $\frac{100}{[107.8]}$     | 41,862             | その他 0.0                           | 42,700     |         |
| e           | ( )<br>37,767     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[101.0]}$ | 37,393     | $\frac{100}{[ 87.2]}$     | 42,882             | [102.0]<br>100                    | 43,700     |         |
| 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<br>+0.13        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -1.0    | 交通・接近 +1.0                | 環境 +20.0           | 画地 +3.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b           | 正常                | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 +7.0                | 環境 -20.0           | 画地 -10.0                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c           | 正常                | % / 月<br>+0.03        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -10.0   | 交通・接近 +7.0                | 環境 -5.0            | 画地 +3.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d           | 正常                | % / 月<br>+0.03        | 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 -3.0            | 画地 0.0                            | 行政 +5.0    | その他 0.0 |
| e           | 正常                | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -5.0    | 交通・接近 +8.0                | 環境 -15.0           | 画地 +1.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                   |                       |                       |                       |                       |            |                           | 〔比準価格： 43,000 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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正                     | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$        |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正                     | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 9,539,976  | 2,301,700                   | 7,238,276  | 5,258,820         | 1,979,456         | ( 0.9760 )<br>1,931,949 | ( 4.3 0.4 )<br>3.9 % |
|  | 収益価格       | 49,537,154 円 ( 29,000 円/㎡ ) |            |                   |                   |                         |                      |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由                    |            |                             |            |                   |                   |                         |                      |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |            |                             |            |                   |                   |                         |                      |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| (3)-2 想定建物の状況                                       |                     |                        |                       |  |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
|---|---------------------|------------------------|-----------------------|--|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 用途  | 建築面積 (㎡)            | 構造・階層                  |                       | 延床面積 (㎡)   |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| 店舗  | 500.00              | S                      | 1 F                   | 500.00   |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| 公法上の規制等   |                     |                        |                       |  |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| 用途地域等   | 基準建蔽率等              | 指定容積率                  | 基準容積率等                | 地積   | 間口・奥行                 | 前面道路、幅員等                       |                       |                        |                 |                               |
| (都) 準工  | 70 %                | 200 %                  | 200 %                 | 1,707 ㎡  | 38.5 m x 45.0 m       | 前面道路：県道 17.0 m<br>特定道路までの距離： m |                       |                        |                 |                               |
| 想定建物の概要   | 平屋建の店舗（一棟貸し）を想定した。  |                        |                       | 有効率<br>の理由   | 100.0 %               | 一棟貸しのため。                       |                       |                        |                 |                               |
| (3)-3 総収益算出内訳                                       |                     |                        |                       |  |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| 階層  | 用途                  | 床面積 (㎡)                | 有効率 (%)               | 有効面積 (㎡)   | 1㎡当たり月額支払賃料 (円)       | 月額支払賃料 (円)                     | a保証金等(月数)             | a保証金等 (円)              |                 |                               |
|   |                     |                        |                       |  |                       |                                | b権利金等(月数)             | b権利金等 (円)              |                 |                               |
| 1 ~ 1   | 店舗                  | 500.00                 | 100.0                 | 500.00   | 1,600                 | 800,000                        | 4.0                   | 3,200,000              |                 |                               |
| ~   |                     |                        |                       |  |                       |                                | 2.0                   | 1,600,000              |                 |                               |
| ~   |                     |                        |                       |  |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| ~   |                     |                        |                       |  |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| 計   |                     | 500.00                 | 100.0                 | 500.00   |                       | 800,000                        |                       | 3,200,000<br>1,600,000 |                 |                               |
| 年額支払賃料  |                     |                        |                       | 800,000 円 x 12ヶ月 =   |                       |                                |                       | 9,600,000 円            |                 |                               |
| a共益費(管理費)   |                     |                        |                       | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =   |                       |                                |                       | 0 円                    |                 |                               |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |                     |                        |                       | 地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。                                       |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |                     |                        |                       | 円/台 x 台 x 12ヶ月 +   |                       |                                |                       | = 0 円                  |                 |                               |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |                     |                        |                       | 保証金等により充当  |                       |                                |                       | 0 円                    |                 |                               |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |                     |                        |                       | 9,600,000 円 x 5.0 %<br>+ 円 x % =                             |                       |                                |                       | 480,000 円              |                 |                               |
| 以上計 + a+ - -  |                     |                        |                       |  |                       |                                |                       | 9,120,000 円            |                 |                               |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |                     |                        |                       | 3,200,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =                              |                       |                                |                       | 30,400 円               |                 |                               |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                              |                     |                        |                       | 償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %)<br>1,600,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = |                       |                                |                       | 389,576 円              |                 |                               |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |                     |                        |                       | 円 x % x % =  |                       |                                |                       | 0 円                    |                 |                               |
| 総収益 + + +   |                     |                        |                       | 9,539,976 円 ( 5,589 円/㎡)                                     |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料                   |                     |                        |                       |  |                       |                                |                       |                        |                 |                               |
| NO  | 事例番号                | 事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正   | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正                     | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正            | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a   | 直方05C(賃)<br>- 11301 | 1,659<br>( 1,590 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$           | $\frac{100}{[101.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 1,659           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,674 円/㎡ |
| b   | 直方05C(賃)<br>- 11299 | 1,710<br>( 1,674 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$           | $\frac{100}{[103.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | 1,677           | 月額支払賃料<br>( 1,600 円/㎡)        |
| c   | -                   | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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                       | 399,000 円                                   | 79,800,000 x  | 0.5 %                                       |
| 維持管理費                     | 384,000 円                                   | 9,600,000 x   | 4.0 %                                       |
| 公租公課                      | 土地 800,500 円                                | 査定額   |   |
|                           | 建物 558,600 円                                | 79,800,000 x  | 50.0 % x 14.00 / 1000                       |
| 損害保険料                     | 79,800 円                                    | 79,800,000 x  | 0.10 %                                      |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 79,800 円                                    | 79,800,000 x  | 0.10 %                                      |
| その他費用                     | 0 円   |   |   |
| 総費用<br>~                  | 2,301,700 円 (                               | 1,348 円 / m <sup>2</sup> )  | (経費率 24.1 % )                               |
| (3)-6 基本利率等               |   |   |   |
| r : 基本利率                  | 4.3 %                                       | 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   | 0.9760                                      |
| (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                 | 79,800,000 円                                | 設計監理料率<br>155,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %) |   |
| 元利通増償還率                   | 0.0659                                      | 躯体部分<br>0.0499 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0635 x 30 % +                     |
|                           |   | 設備部分<br>0.0896 x 30 %   |   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 5,258,820 円<br>( 3,081 円 / m <sup>2</sup> ) |   |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |   |
| 総収益                       |   |   | 9,539,976 円                                 |
| 総費用                       |   |   | 2,301,700 円                                 |
| 純収益 -                     |   |   | 7,238,276 円                                 |
| 建物等に帰属する純収益               |   |   | 5,258,820 円                                 |
| 土地に帰属する純収益 -              |   |   | 1,979,456 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |   |   | 1,931,949 円<br>( 1,132 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |   |
|                           | 還元利回り (r-g)                                 | 3.9 %   |   |
|                           | 49,537,154 円 (                              |   | 29,000 円 / m <sup>2</sup> )                 |

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大武不動産鑑定士事務所  |
| 直方(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 大武 克己 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 43,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 13,200 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |   |   |            |   |                                      |  |   |                                     |  |
|-----------------------------|---|---|---|------------|---|--------------------------------------|--|---|-------------------------------------|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 直方市大字上新入1776番15   |   |            |   | 地積 (m <sup>2</sup> )                 | 3,256                                  | 法令上の規制等                                     |                                     |  |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況                                 | 接面道路の状況    | 供給処理施設状況                                | 主要な交通施設との接近の状況                       | (都) 準工 (60,200)                        |   |                                     |  |
|                             | 台形 1:2  | 工場  | 中小規模工場、倉庫等のほかに住宅も見られる工業地域                   | 北東6.5 m 市道 | 水道、ガス                                   | 直方2.5 km                             | (その他)                                  |   |                                     |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m                           |   | 標準的使用      | 工場地                                     |                                      |  |   |                                     |  |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 42 m、奥行 約 83 m、規模 3,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形 |   |            |   |                                      |  |   |                                     |  |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 昭和期に造成された内陸型の工業団地                           | 街路         | 6.5 m市道                                 | 交通施設                                 | 直方駅 北西方2.5 km<br>法令 (都) 準工 (60,200) 規制 |   |                                     |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 工場地   |   |   |            | (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  | 13,200 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                   | 同一需給圏は直方市及び周辺市町の内陸部の工業地域と判定される。主たる需要者は工場・倉庫等の利用目的の一般事業法人等である。住宅地に隣接し、旧来の物流倉庫・食品工場等の用途の混在が認められる。高速ICへは4 km程度に位置するが旧来からの事業所が多く、需要は左程多くはない。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。 |   |   |            |   |                                      |  |   |                                     |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、自己所有の工場、倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていない状況にある。従って、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。  |   |   |            |   |                                      |  |   |                                     |  |
| (8) 公規価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 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<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其 他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其 他 |  |
|                             | 公示価格  | 円 / m <sup>2</sup>                                      | [ ]<br>100                                  | 100<br>[ ] | 100<br>[ ]                              | [ ]<br>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<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其 他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其 他 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円 / m <sup>2</sup>                                      | [ ]<br>100                                  | 100<br>[ ] | 100<br>[ ]                              | [ ]<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 13,000 円 / m <sup>2</sup>   |   | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 形<br>成 状<br>要 因<br>の | 〔一般的要因〕    | 地域の経済は回復している。生産は緩やかに回復し、雇用も、緩やかに改善している。 |                                      |  | 内 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>其 他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>其 他 |  |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   |   |   |            | 〔地域要因〕                                  | 昭和期に開発された明神池工業団地。一部住宅地に隣接し用途が混在している。 |  |   |                                     |  |
|                             | 代表標準地 標準地   | 標準地   |   |            |   | 〔個別的要因〕                              | 中規模倉庫地の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。 |   |                                     |  |
| 標準地番号                       | -   |   |   |            |   |                                      |  |   |                                     |  |
| 公示価格                        | 円 / m <sup>2</sup>  |   |   |            |   |                                      |  |   |                                     |  |
| 変動率                         | 年間 +1.5 %   | 半年間 %   |   |            |   |                                      |  |   |                                     |  |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                  |                |                |                |            |                                     |              |                         |            |         |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------|------------|---------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点           | 類型             | 地積 (㎡)         | 画地の形状      | 接面道路の状況                             | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                 |            |         |
| a            | 直方05C<br>- 10493 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形      | 南東10 m市道                            |              | (都)<br>(70,200)         |            |         |
| b            | 直方05C<br>- 10102 | 直方市              |                | 建付地            | ( )            | 不整形        | 北西7 m市道                             |              | (都) 準工<br>(60,200)      |            |         |
| c            | 鞍手5K<br>- 508    | 鞍手郡鞍手町           |                | 更地             | ( )            | 長方形        | 南西10.5 m町道<br>北東4 m<br>二方路          |              | (都)<br>(60,200)         |            |         |
| d            | 宮若5C<br>- 1352   | 宮若市              |                | 更地             | ( )            | ほぼ整形       | 南東23 m市道<br>南西5.5 m<br>北東3 m<br>三方路 |              | (都)<br>(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            | ( )<br>15,091    | 100<br>[100.0]   | [101.3]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 15,287     | 100<br>[115.6]                      | 13,224       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0 | 13,200     |         |
| b            | ( )<br>11,470    | 100<br>[100.0]   | [100.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.0]  | 12,122     | 100<br>[95.8]                       | 12,653       | 環境 0.0<br>画地 0.0        | 12,700     |         |
| c            | ( )<br>13,056    | 100<br>[100.0]   | [102.9]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 13,435     | 100<br>[100.9]                      | 13,315       | 行政 0.0                  | 13,300     |         |
| d            | ( )<br>16,109    | 100<br>[100.0]   | [104.9]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[104.0] | 16,248     | 100<br>[117.3]                      | 13,852       | その他 0.0                 | 13,900     |         |
| e            | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]                          |              | [100.0]<br>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<br>+0.10   | 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 +10.0     | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.13   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 0.0     | 交通・接近 +3.0                          | 環境 -7.0      | 画地 -5.0                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.29   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 +4.0    | 交通・接近 0.0                           | 環境 -3.0      | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.61   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 +7.0    | 交通・接近 -3.0                          | 環境 +13.0     | 画地 +4.0                 | 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： 13,200 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         |                   |                   | 既成市街地のため原価法適用困難       |                       |                   |                   |                        |       |  |              |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |              |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |  |              |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |              |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |  | 月率変動率<br>%/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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |            |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |            | 自己所有を主とする工場地域であり、賃貸市場が成熟しておらず賃貸収益性に基づいて取引される可能性は少ないため。 |            |                   |                   |                     |                         |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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