

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
久山(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	9,580,000 円	1㎡当たりの価格	36,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	糟屋郡久山町大字山田字石切3 9 9番4 1 2				地積 (㎡)	261	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (50,80)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な分譲住宅地域	南6 m 町道	水道、ガス、下水	土井4.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 110 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	260 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 6 m 町道	交通 土井駅北東方4.5 km	法令 2低専 (50,80)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部を中心とし、地価水準が同程度の篠栗町、粕屋町、新宮町の一部も含む。需要者は久山町及びその周辺に居住する一次取得者であるが、他市町と比較して地価水準が低位で、地価の値頃感が認められ、町全体の土地需要は増加傾向にある。近隣地域は高台に位置し交通利便性が劣るので、土地需要に大きな変化はなく、地価は横ばい傾向にある。土地は2 6 0 ㎡で総額 9 0 0 万円～ 1 , 0 0 0 万円程度が中心価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高台の戸建住宅地域であり、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性が高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、周辺の他の基準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	町の人口・世帯数とも増加傾向にある。福岡 I . C . に近く、地価水準が手頃であるので、物流施設の適地として需要が増加している。			
	- 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〕	町内の住宅地需要は堅調であるが、高台の住宅地域で、坂道かつ曲線路が多く交通利便性が劣るため、地価は横ばいにとどまっている。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		地域内において標準的であり、特に変動要因はない。		

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	久山1C - 452	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6m町道 南西6m 北東13m 三方路		「調区」 (60,80) 地区計画等	
b	久山1C - 454	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西12m町道		1住居 (60,200)	
c	久山1C - 456	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西6m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等	
d	久山31K - 5	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4m町道		2低専 (60,80)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 39,668	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	37,335	100 [111.0]	33,635	街路 交通・ 0.0	35,000
b	( ) 36,578	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	36,578	100 [106.0]	34,508	接近 環境 0.0	35,900
c	( ) 39,161	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	38,393	100 [111.2]	34,526	画地 行政 +4.0	35,900
d	( ) 42,382	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,958	100 [108.9]	38,529	その他 0.0	40,100
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	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 +11.0		
			画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +9.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +9.0		
			画地 0.0	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： 36,700 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、土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
久山(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字山田字大城戸 1 6 5 6 番			地積 (㎡)	544	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,80)				
	1:1	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南東6 m 町道	水道、下水	土井3.5 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 240 m、南 50 m、北 220 m	標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模	500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 町道	交通施設	土井駅北東方3.5 km 法令 2低専 (60,80) 規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域で、大規模複合商業施設との接近性が良好であるが、その他に格別の変動要因はない。周辺で小規模住宅地開発が行われ、売れ行きも好調であるので、地価は上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,800 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	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部の農家住宅地域を中心とするが、地価水準が同程度の篠栗町、粕屋町、新宮町の一部も含む。需要者は久山町及びその周辺市町に居住する一次取得者が中心である。町内に鉄道駅はないことから、他市町と比較して地価の値頃感が認められること及び大規模複合商業施設に近いことから、最近の土地需要は増加傾向にある。土地は500㎡で総額1,900万円～2,200万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅が多い既存の住宅地域で、周辺にアパート等はみられない。したがって賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性が高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、また周辺の他の基準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間 +2.1 %	半年間	%	〔一般的要因〕		町の人口・世帯数とも増加傾向にある。福岡 I . C . に近く、地価水準が手頃であるので、物流施設の適地として需要が増加している。				
					〔地域要因〕		既成住宅地域で、大規模複合商業施設に近く周辺では小規模住宅地開発が行われ、売れ行きも好調であるので、地価は上昇傾向にある。				
					〔個別的要因〕		地積が大きい、地域内において標準的であり、特に変動要因はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久山1C - 452	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m町道 南西6 m 北東13 m 三方路		「調区」 (60,80) 地区計画等		
b	久山1C - 454	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西12 m町道		1住居 (60,200)		
c	久山1C - 456	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西6 m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等		
d	久山31K - 5	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道		2低専 (60,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 39,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	37,335	$\frac{100}{[98.0]}$	38,097	街路 交通・ 0.0	38,100	
b	( ) 36,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,578	$\frac{100}{[93.8]}$	38,996	接近 環境 0.0	39,000	
c	( ) 39,161	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,393	$\frac{100}{[99.0]}$	38,781	画地 行政 0.0	38,800	
d	( ) 42,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,958	$\frac{100}{[97.0]}$	43,256	その他 0.0	43,300	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	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： 39,800 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の農家住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
久山(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	5,520,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字山田字石切3 9 3 番 7 1 ほか1筆				地積 (㎡)	279	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(50,80)	
	1.5:1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	北西7.6 m 町道	水道	土井5 km	(その他) 地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.6 m 町道	交通施設	土井駅北東方5 km 法令「調区」(50,80) 地区計画等 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	19,800 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	同一需給圏は、久山町の市街地周辺の住宅地域一円で、隣接する新宮町等の一部を含む。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ限定された層である。旧来からの農家住宅が多い地域であるため、外部からの参入者は少なく取引は低調であり、また、取引規模及び取引価格はばらついているので、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にあるが、土地のみで500万円程度が目安と推察される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅が多い山間の住宅地域で、周辺にアパート等は見られない。したがって賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性が高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、また周辺の他の基準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	町の人口・世帯数とも増加傾向にある。福岡 I . C . に近く、地価水準が手頃であるので、物流施設の適地として需要が増加している。			
	- 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〕	利便性が相対的に劣る住宅地域であるため、土地の需要に大きな変化はなく、地価の底打ち感から、地価は横ばい傾向で推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		地域内において標準的であり、特に変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久山1C - 451	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ台形	北西5.6m町道 北東3m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
b	久山31K - 407	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	西4.6m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等		
c	新宮1C - 362	糟屋郡新宮町		更地	( )	台形	北西4m町道		準住居 (60,160) 地区計画等		
d	新宮31K - 13	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5m町道		1住居 (60,180) 地区計画等		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 15,304	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 80.0]	100 [ 95.0]	20,137	100 [112.9]	17,836	街路 交通・ 0.0	17,800	
b	( ) 20,674	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.5]	24,180	100 [110.6]	21,863	接近 環境 0.0	21,900	
c	( ) 22,613	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	23,922	100 [108.8]	21,987	画地 行政 0.0	22,000	
d	( ) 18,238	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,439	100 [102.7]	17,954	その他 0.0	18,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 -5.0	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
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	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： 19,800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			市街化調整区域の既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	市街化調整区域の自用の農家住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
久山(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字久原字木寄3092番				地積(㎡)	544	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	「調区」(50,80)			
	1:1.5	住宅W1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する農家住宅地域	北西5m町道	水道、下水	土井3.7km	(その他)地区計画等			
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 80m、南 70m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5m、奥行 約 27m、		規模	500㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 5m町道	交通 土井駅北東方3.7km	法令 規制	「調区」(50,80)地区計画等			
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域であり、その行政上の指定より今後の大きな発展は見込めない。開発行為が厳しく規制されているため既存の宅地に対する需要は高く、地価は横ばい傾向にある。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、久山町一円の住宅地域。需要者の中心は久山町在住、又は久山町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。久山町はその大部分が市街化調整区域に指定され、原則として開発行為ができない町の実情から、将来的な発展が見込みにくいまちである。久山町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で3000万円、土地のみであれば1000万円程度が中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は市街化調整区域であり賃貸目的建物の想定ができないため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況要因	<p>〔一般的要因〕 地価は概ね底を打っていると判断されるが、極端に廉価な事例も多くみられ、地価が下げ止まっているとは言い難い状況が続いている。</p> <p>〔地域要因〕 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。</p> <p>〔個別的要因〕 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。</p>				
	変動率	年間 0.0%	半年間	%						

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久山1C - 454	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南西12 m町道		1住居 (60,200)					
b	久山31K - 4	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	南西26 m県道 北西5.6 m 北東6.5 m 三方路		「調区」 (70,200)					
c	久山1C - 1554	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	南2 m未舗装町道		「調区」 (50,200) 地区計画等					
d	久山31K - 407	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	西4.6 m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 36,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,578	$\frac{100}{[106.5]}$	34,346	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	34,300				
b	( ) 34,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	32,647	$\frac{100}{[110.0]}$	29,679	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	29,700				
c	( ) 21,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[72.8]}$	28,964	$\frac{100}{[90.0]}$	32,182	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	32,200				
d	( ) 20,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	24,180	$\frac{100}{[75.0]}$	32,240	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	32,200				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 -25.0	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 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,100 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域に位置し、収益目的建物の建築を想定することができないため。					

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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
久山(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	22,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	49,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字久原字空田 3 2 1 4 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	452	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	1:1	店舗 W 1	飲食店舗、遊技場、ガソリンスタンド等が建ち並び路線商業地域	西25 m 県道	水道、下水	土井3.3 km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 130 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 22 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 県道	交通施設	土井駅北東方3.3 km 法令「調区」(60,200) 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	39,400 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久山町及び隣接市町の幹線道路沿いに構成された地域。需要者の中心は従来どおり同一需給圏に地縁性をもつ個人事業者である。久山町はその全域が市街化調整区域であるため、背後住宅地の発展性がないため、商業地を取り巻く環境は厳しいが、商業利用が可能な平坦地は希少性が高く高値での取引も散見されるが、取引件数は極めて少なく中心的な価格帯の把握は困難である							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中、先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、付近の基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される鑑定評価額を表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	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>	[ ] / 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(10) 対年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 48,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	地価は概ね底を打っていると判断されるが、街路条件の良い画地は希少性があるため、地価はやや回復傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

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	久山1C - 1353	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ整形	北東10m町道 南4m 二方路		「調区」 (50,200) 地区計画等		
b	久山1C - 1355	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	南8m県道		「調区」 (70,200)		
c	久山1C - 455	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	北東16m県道 南東4.3m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
d	久山31K - 1	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ正方形	南8m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 30,159	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	30,278	100 [ 61.8 ]	48,994	街路 交通・ 0.0	49,000	
b	( ) 25,551	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [ 60.0 ]	42,841	100 [ 83.7 ]	51,184	接近 環境 0.0	51,200	
c	( ) 31,141	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 95.0 ]	36,422	100 [ 74.0 ]	49,219	画地 行政 0.0	49,200	
d	( ) 40,071	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,632	100 [ 80.3 ]	50,600	その他 0.0	50,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -26.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	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： 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				適切な造成事例が存しないため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,852,956	363,130	1,489,826	685,377	804,449	( 0.9742 ) 783,694	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	17,811,227 円 ( 39,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	60.00	S 1 F		60.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
「調区」 地区計画等	60 %	200 %	200 %	452 ㎡	22.0 m × 22.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建ての店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	60.00	100.0	60.00	2,700	162,000	4.0	648,000
~								
~								
~								
計		60.00	100.0	60.00		162,000		648,000
年額支払賃料						162,000 円 × 12ヶ月 = 1,944,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当 0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						1,944,000 円 × 5.0 % 円 × % = 97,200 円		
以上計 + a+ - -						1,846,800 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						648,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,156 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 × % × = 0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						1,852,956 円 ( 4,099 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久山(賃)1 C - 1351	2,709 ( 2,700 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,709	対象基準階の 月額実質賃料 2,709 円/㎡
b	久山(賃)1 C - 1352	3,028 ( 3,018 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,028	月額支払賃料 ( 2,700 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		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	49,450 円	9,890,000 ×	0.5 %
維持管理費	97,200 円	1,944,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	127,500 円	査定額
	建物	69,200 円	9,890,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	9,890 円	9,890,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	9,890 円	9,890,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	363,130 円 (	803 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	9,890,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m <sup>2</sup> × 60.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	685,377 円 ( 1,516 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,852,956 円	
総費用		363,130 円	
純収益 -		1,489,826 円	
建物等に帰属する純収益		685,377 円	
土地に帰属する純収益 -		804,449 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		783,694 円 ( 1,734 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	17,811,227 円 (	39,400 円 / m <sup>2</sup> )	