

# 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	西澤不動産鑑定事務所
中間(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	6,010,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 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 7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	中間市中央1丁目4258番1 中央1-8-10				地積(㎡)	197	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	南東4.7m市道	水道、下水	筑豊中間550m	(その他) (60,188)				
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 100m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 12m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に位置する既存の住宅地域	街路	4.7m市道	交通施設	筑豊中間駅 北西方500m	法令規制	1住居(60,188)		
	地域要因の将来予測	近隣地域では、土地利用の現状に大きな変化は見られず、当面は現状を維持したまま推移していくものと予測される。地価水準については下落幅は縮小するものの、下落傾向が続くものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、中間市内のJR筑豊本線及び筑豊電鉄沿線の住宅地の存在する地域の範囲。地域内の主な需要者は中間市の居住者が大半を占め、他からの流入は少ないものと考えられる。地域内の需給動向については、利便性に優る住宅団地で相応の引き合いも見られるが、総じて取引は少なく、その価格も歯止めがかかっているが下落している。圏域内での中心となる価格帯については、標準的な規模の土地で600~700万円程度である。										
(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、低層一般住宅の建ち並ぶ地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は周辺の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地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	中間(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	32,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.8]	[100.0] 100	30,500		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -4.0 +8.0 0.0 0.0	+3.0 -4.0 +8.0 0.0 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 30,700 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	一般的な要因		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。		
									地域的な要因		
									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	中間01C - 10902	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3 m市道 北1.5 m 二方路		1 住居 (60,160)		
b	中間01C - 10810	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	西4.7 m市道 南16.6 m 角地		1 中専 (70,188)		
c	中間01C - 10803	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	中間01C - 10801	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	東6.2 m市道		2 低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,458	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.9]	26,327	100 [ 84.1]	31,304	街路 交通・ 0.0	31,300	
b	( ) 27,655	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	27,113	100 [ 86.5]	31,345	接近 環境 0.0	31,300	
c	( ) 31,482	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,482	100 [105.5]	29,841	画地 行政 0.0	29,800	
d	( ) 19,044	100 [ 70.0]	[100.0] 100	100 [ 85.0]	100 [100.0]	32,007	100 [108.9]	29,391	その他 0.0	29,400	
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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -9.0	画地 +2.0	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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 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 +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： 30,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地の属する近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当該地域では賃貸市場が成熟していないため、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 (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）

令和 元年 8 月 1 日提出  
中間(県) - 2 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 中間(県) - 2, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 橋本 英樹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	中間01C - 10605	中間市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.7 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 高さ制限10m				
b	中間01C - 10302	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		2 低専 (50,80)				
c	中間01C - 10814	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 南西5 m 角地		1 低専 (50,60)				
d	中間01C - 10803	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (40,60)				
e	中間01C - 10301	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西12.5 m市道		1 低専 (40,60)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 29,998	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	32,320	$\frac{100}{[92.2]}$	35,054	街路 0.0 交通・接近 0.0	35,100			
b	( ) 26,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,286	$\frac{100}{[78.8]}$	33,358	環境 0.0	33,400			
c	( ) 24,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30,512	$\frac{100}{[96.0]}$	31,783	画地 0.0	31,800			
d	( ) 31,482	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,482	$\frac{100}{[96.0]}$	32,794	行政 0.0	32,800			
e	( ) 26,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,669	$\frac{100}{[99.8]}$	33,736	その他 0.0 [100.0] 100	33,700			
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 +0.03	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 -1.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,400 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 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	西澤不動産鑑定事務所
中間(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	8,660,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 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 7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	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市通谷4丁目214番109 通谷4 4 33				地積(㎡)	316	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)  (その他)	
(2)近隣地域	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	通谷1.2km		
	範囲	東 150m、西 150m、南 150m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、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	6m市道	交通施設	通谷駅 南東方1.2km	法令 1低専(40,60) 規制
地域要因の将来予測	近隣地域は傾斜地に位置する既存の住宅団地であり、当該地域内や周辺では特記すべき環境変化も見られず、当面は、現状を維持したまま推移していくものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中間市内の筑豊電鉄沿線の住宅地域を中心とした地域の範囲。当該地域の主な需要者は中間市や周辺市町等の居住者であり、北九州市からの需要も多いものと考えられる。地域内の需給動向については、地勢や利便性が劣る住宅地の引き合いは弱く、取引価格もやや下落している。圏域内での中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額1000万円～1500万円程度である。							
(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、低層一般住宅の建ち並ぶ地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は通谷地区の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(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 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	中間(県) - 5	[100.0]	100	100	[100.0]	27,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +8.0 +10.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。			
	- 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/㎡				変動率 年間 -0.4% 半年間 %	地域要因	近隣地域では大きな環境変化も見られないが、傾斜地の住宅地や利便性の劣る住宅地の需要はやや弱含み傾向で推移している。	
				個別的要因			特に個別的要因の変動は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間01C - 10813	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		1 低専 (40,60)		
b	中間01C - 10802	中間市		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m市道 北4 m 角地		1 低専 (50,60)		
c	中間01C - 10814	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 南西5 m 角地		1 低専 (50,60)		
d	中間01C - 10605	中間市		建付地	( )	ほぼ台形	南4.7 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 高さ制限10m		
e	中間01C - 10606	中間市		更地	( )	長方形	東5 m市道 南2 m 北2.2 m 三方路		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,197	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,149	100 [ 95.8 ]	25,208	街路 交通・ 0.0	25,200	
b	( ) 18,937	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [ 77.5 ]	24,337	100 [ 90.3 ]	26,951	接近 環境 0.0	27,000	
c	( ) 24,898	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 80.0 ]	100 [102.0]	30,512	100 [114.4]	26,671	画地 行政 0.0	26,700	
d	( ) 29,998	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 93.0 ]	32,320	100 [114.3]	28,276	その他 0.0	28,300	
e	( ) 33,333	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	32,427	100 [109.0]	29,750	[100.0] 100	29,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -22.5	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 +4.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 -1.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,400 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	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	対象基準地の属する近隣地域は傾斜地勢に位置し、都市計画法上、第一種低層住居専用地域に指定された住宅地で、賃貸物件は殆ど見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を非適用とした。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
中間(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額	4,180,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	23,600 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 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市大字上底井野字御座ノ瀬 7 3 7 番 8				地積 (m <sup>2</sup> )	177	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	小規模に開発された中規模一般住宅が多い住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	筑前垣生 1.1 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に小規模開発された分譲住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	筑前垣生駅 南西方 1.1 km	法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	郊外の農地等が広がる中に小規模開発された分譲住宅地域で、地域要因に特に変化は見られず、当面は現状推移すると予測する。利便性が若干劣る住宅地需要は依然低調で、地価は弱含みで推移すると思料する。								
(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	23,600 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、中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性が若干劣る住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。郊外の通称「川西地域」に存する小規模開発された分譲住宅地域で、利便性が若干劣る近隣地域の需要は依然低調であり、地価は若干弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地 2 0 0 m <sup>2</sup> で 4 0 0 ~ 5 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	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	中間(県) - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	32,600 円 / m <sup>2</sup>	[100.0]	100	100	[100.0]	23,600			
			100	[100.0]	[138.4]	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		価格変動状況要因	変動状況要因	一般的要因	中間市の人口は減少、高齢化率は上昇傾向。景気回復の影響も弱く、利便性や住環境が劣る住宅地域の需要及び地価は弱含みで推移中。				
	継続 新規 前年標準価格 23,700 円 / m <sup>2</sup>					地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。住環境は比較的良好だが、利便性が若干劣る住宅地域で、需要は低調、地価は弱含みで推移中。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						個別的要因	個別的要因については特に変動は見られない。		
代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m <sup>2</sup>							
変動率	年間	-0.4 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間01C - 10302	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		2 低専 (50,80)		
b	中間01C - 10902	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3 m市道 北1.5 m 二方路		1 住居 (60,160)		
c	中間01C - 11598	中間市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m市道		2 低専 (60,100)		
d	中間01C - 10602	中間市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		1 中専 (60,160)		
e	中間01C - 10802	中間市		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m市道 北4 m 角地		1 低専 (50,60)		
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	( ) 26,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,286	$\frac{100}{[111.2]}$	23,638	街路 交通・ 0.0	23,600	
b	( ) 24,458	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 92.9]}$	26,327	$\frac{100}{[112.4]}$	23,423	接近 環境 0.0	23,400	
c	( ) 20,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,989	$\frac{100}{[ 82.7]}$	24,170	画地 行政 0.0	24,200	
d	( ) 23,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 85.0]}$	27,181	$\frac{100}{[114.8]}$	23,677	その他 0.0	23,700	
e	( ) 18,937	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 77.5]}$	24,337	$\frac{100}{[113.4]}$	21,461	[100.0] 100	21,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +13.0	環境 +8.0	画地 -7.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +14.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +17.0	画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,600 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 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	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	9,100,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市中鶴1丁目7460番94 中鶴1-5-27				地積(㎡)	279	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	中間800m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 300m、南 150m、北 250m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 18m、規模 270㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北6m市道	交通	中間駅 西方800m	法令 1低専(40,60)
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 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、中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性及び住環境の優れた住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。駅徒歩圏のやや古い住宅団地で、利便性及び住環境が比較的良好な近隣地域の需要及び地価は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、土地270㎡で800~1,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏のやや古い住宅団地内に存し、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標 準 化 補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標 準 化 補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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 継続 新規 前年標準価格 32,600 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	中間市の人口は減少、高齢化率は上昇傾向。景気回復により、利便性及び住環境が良好な住宅地域の需要及び地価は底堅く推移中。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因に特段の変動は見られない。利便性及び住環境が比較的良好な住宅地域で、需要は底堅く、地価はほぼ横這いで推移中。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間01C - 10606	中間市		更地	( )	長方形	東5 m市道 南2 m 北2.2 m 三方路		1 住居 (60,200)		
b	中間01C - 10806	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	北東5 m市道		1 低専 (40,60)		
c	中間01C - 10803	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	中間01C - 10813	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		1 低専 (40,60)		
e	中間01C - 10810	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	西4.7 m市道 南16.6 m 角地		1 中専 (70,188)		
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	( ) 33,333	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	32,427	100 [ 90.7 ]	35,752	街路 交通・ 0.0	35,800	
b	( ) 42,344	100 [130.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,572	100 [ 98.6 ]	33,034	接近 環境 0.0	33,000	
c	( ) 31,482	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,482	100 [ 97.0 ]	32,456	画地 行政 0.0	32,500	
d	( ) 24,197	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,149	100 [ 81.1 ]	29,777	その他 0.0	29,800	
e	( ) 27,655	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	27,113	100 [ 85.2 ]	31,823	[100.0] 100	31,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 -16.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	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 +1.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,600 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
中間(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印
鑑定評価額	4,580,000 円		1㎡当たりの価格	11,400 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 7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	中間市大字垣生字三軒屋1959番1				地積(㎡)	402	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)				
	1.5:1	住宅W2	農家住宅のほか、作業所等が混在する住宅地域	北6m市道	水道	筑前垣生2.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 300m、南 130m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、		規模	400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街路	交通 筑前垣生駅 北西方 2.2km		法令 「調区」(60,200)				
	地域要因の将来予測	対象基準地の近隣地域は、遠賀川左岸部の市街化調整区域内にある農地も見られる住宅地であり、地域内や周辺では特記すべき環境変化も見られず、当面は、現状を維持したまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中間市及び周辺市町のJ R鹿児島本線や筑豊本線沿線にある市街化調整区域の住宅地や農家集落、郊外の住宅団地等の存する範囲。地域内での需要者の中心は、地縁等を有する者が多く、外部からの流入は少ないと考えられる。地域内での需給動向については、需要及び供給とも少なく、相続を契機にした取引や隣地の併合等の取引が散見される程度で需要の中心となる価格帯を見出しがたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、遠賀川左岸部の郊外にあって、農地を介して戸建住宅等が点在するところで賃貸物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法を適用して試算価格を求めた。当該試算価格は市場性を反映した実証的な価格であり説得力を有するものである。さらに、地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、本件では比準価格をもっ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	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
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	[ ]					
		円/㎡	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 11,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。			
	代表標準地	標準地	公示価格 円/㎡					近隣地域及び周辺の遠賀川より西側は利便性等に劣る住宅地で、引き合いは少なく、また人口の減少等により住宅地需要は低迷している。			
	標準地番号	-			特に個別的要因の変動は認められない。						
	変動率	年間	-0.9%	半年間							



(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	中間01C - 10906	中間市		更地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道		1 中専 (60,200)				
b	中間01C - 10903	中間市		建付地	( )	不整形	北8.2 m市道 南西5.5 m 角地		「調区」 (70,200)				
c	中間01C - 10603	中間市		建付地	( )	不整形	北西2.6 m道路 北東5 m 南東2 m 三方路		2 低専 (60,100) 高さ制限10 m				
d	中間01C - 10901	中間市		更地	( )	ほぼ台形	南西1.6 m市道		2 低専 (60,100)				
e	中間01C - 10398	中間市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.7 m市道		1 住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 8,102	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 53.2 ]}$	15,214	$\frac{100}{[124.2]}$	12,250	街路 交通・ 0.0	12,300			
b	( ) 12,816	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 80.8 ]}$	15,830	$\frac{100}{[120.7]}$	13,115	接近 環境 0.0	13,100			
c	( ) 8,826	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 71.1 ]}$	12,389	$\frac{100}{[108.1]}$	11,461	画地 行政 0.0	11,500			
d	( ) 6,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 78.4 ]}$	8,323	$\frac{100}{[ 83.4 ]}$	9,980	その他 0.0	9,980			
e	( ) 14,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,627	$\frac{100}{[145.5]}$	10,053	[ 100.0 ] 100	10,100			
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +16.0	画地 -46.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +16.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +12.0	環境 +2.0	画地 -28.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +11.0	環境 -15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の集落であるため。				
(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 中間市郊外にあって、農地を介して一般住宅や農家住宅が見られるところであり、賃貸アパート等の収益物件は殆どなく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 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 7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	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市扇ヶ浦2丁目2581番90 扇ヶ浦2-6-6				地積(㎡)	143	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他)	
	1:2	店舗兼共同住宅W2	小売店舗、飲食店等が見られる近隣商業地域	北東9m市道	水道、ガス、下水	東中間120m		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 250m、北 150m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	住宅利用も見られ、繁華性が低い商業地域	街路	9m市道	交通施設	東中間駅 南東方120m 法令規制	近商(80,200)
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	26,200 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、中間市並びに隣接する直方市及び八幡西区、遠賀郡等の市区町の範囲。圏域内での中心となる需要者は、地縁性を有するごく限られた個人事業者や法人等であり圏外からの流入は殆ど見られない。圏域内の需給動向については、幹線沿いの商業用地では相応の需要もあるが、街路条件等の劣る既存の商業地に対する用地需要は少ない。市場では取引価格についても個々の事情に応じバラツキが見られ、中心となる価格帯は見出し難い。							
(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、店舗の集積度も低い商業地域で、地域内では自用物件が多く、営業廃止した店舗等での賃貸が散見されるが賃貸市場は未成熟と言える。こうした状況を踏まえて、本件では市場性を反映し実証的な取引事例比較法による比準価格を標準とし収益価格を参考として、また、商業地の需給動向や周辺公示地の動向等を考量し、表記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	[ ] 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 38,200 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	(一般的要因)	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。			
	- 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/㎡			(地域要因)	近隣地域は既存の近隣型の商業地で協業する施設等も少なく、商業地の需要は依然として低迷している。			
変動率		年間 -0.5 %	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	中間01C - 10607	中間市		貸家 建付地	( )	ほぼ台形	南8.6 m市道 北西6 m 南西6 m 三方路		1 住居 (70,200)	
b	中間01C - 10303	中間市		建付地	( )	台形	西20.5 m市道		1 住居 (60,200)	
c	中間01C - 10304	中間市		更地	( )	台形	南西8.2 m県道 北東4 m 二方路		近商 (90,300)	
d	中間01C - 10809	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	南西8 m市道 北西4 m 角地		1 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	( 43,097 )	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8 ]	43,270	100 [106.7]	40,553	街路 交通・ 0.0	40,600
b	( 20,508 )	100 [ 60.0 ]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,077	100 [ 83.4 ]	40,860	接近 環境 0.0	40,900
c	( 25,597 )	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	25,268	100 [ 79.5 ]	31,784	画地 行政 0.0	31,800
d	( 24,378 )	100 [ 70.0 ]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	34,143	100 [ 83.6 ]	40,841	その他 0.0	40,800
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	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 +10.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	その他	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 -11.0		
			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 -0.05	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 -16.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
d	その他	% / 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 -12.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	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： 38,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,912,500	610,340	2,302,160	2,136,570	165,590	( 0.9746 ) 161,384	( 4.7 0.4 ) 4.3 %	
	収益価格	3,753,116 円 ( 26,200 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	105.00	S 2 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	143 ㎡	9.0 m × 16.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼共同住宅で、一階は店舗、2階は共同住宅2戸			有効率の理由	100.0 %	鉄骨造の外階段建築物としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	105.00	100.0	105.00	1,300	136,500	4.0	546,000
							2.0	273,000
2 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,050	110,250	1.0	110,250
							1.0	110,250
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		246,750		656,250 383,250
年額支払賃料						246,750 円 × 12ヶ月 = 2,961,000 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						共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない		
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)						敷金等により担保されているため計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						2,961,000 円 × 5.0 % 円 × % = 148,050 円		
以上計 + a+ - -						2,812,950 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						656,250 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,234 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 %) 383,250 円 × 95.0 % × 0.2563 = 93,316 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 + + +						2,912,500 円 ( 20,367 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	中間01C(賃) - 10897	1,111 ( 986 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,481	対象基準階の月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	中間01C(賃) - 10903	1,380 ( 1,335 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,314	月額支払賃料 ( 1,300 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	155,500 円	31,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	118,440 円	2,961,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 13,000 円	査定額	
	建物 261,200 円	31,100,000 ×	50.0 % × 16.80 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	610,340 円 (	4,268 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	31,100,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> × 210.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,136,570 円 ( 14,941 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,912,500 円	
総費用		610,340 円	
純収益 -		2,302,160 円	
建物等に帰属する純収益		2,136,570 円	
土地に帰属する純収益 -		165,590 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		161,384 円 ( 1,129 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	3,753,116 円 (	26,200 円 / m <sup>2</sup> )	

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

鑑定評価額	19,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	45,200 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 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 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	中間市中央 1 丁目 4 1 9 1 番 1 ほか 1 筆 中央 1 - 1 - 2 4 」			地積 (m <sup>2</sup> )	438	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)	
	1.5 : 1	店舗 S 1	低層の小売店、飲食店、医療施設等が建ち並び幹線道路沿いの商業地域	南東 18 m 県道	水道、ガス、下水	筑豊中間 500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、			規模	450 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	幹線道路の交差点周辺に小売店、飲食店、医療施設等が建ち並び商業地域	街路	1 8 m 県道	交通施設	筑豊中間駅 北西方 500 m 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化はなく、当面は現状推移すると予測する。幹線道路の交差点周辺に小売店、飲食店、医療施設等が建ち並び商業地域で、需要及び地価は若干弱含みで推移すると思料する。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	46,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	35,400 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、中間市及び周辺市区町一円の幹線及び準幹線沿いの商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス型店舗の事業者である。近隣地域は、周辺の大型商業施設への顧客流出や人口減少、高齢化等の影響もあり、空き店舗も見られ、需要は依然低調で、地価は若干弱含みで推移している。取引が少なく、取引規模も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地 4 5 0 m <sup>2</sup> で 1, 8 0 0 万円 ~ 2, 2 0 0 万円程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い標準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動状況要因	(一般的要因) 中間市の人口は減少、高齢化率は上昇傾向。市内商業地域に関する景気回復の影響は全体的に弱く、需要及び地価は弱含みで推移中。 (地域要因) 周辺の大型商業施設への顧客流出や人口減少、高齢化等の影響もあり、景気回復の影響は弱く、需要及び地価は弱含みで推移中。 (個別的要因) 個別的要因については特に変動は見られない。		
	変動率	年間	%	半年間	%			



3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間01C - 10303	中間市		建付地	( )	台形	西20.5 m市道		1住居 (60,200)		
b	中間01C - 10809	中間市		建付地	( )	ほぼ整形	南西8 m市道 北西4 m 角地		1低専 (60,80)		
c	水巻1C - 753	遠賀郡水巻町		更地	( )	不整形	北東15.5 m町道 東4 m 北西4 m 三方路		(都)商業 (80,300)		
d	直方01C - 11113	直方市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南東19 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		(都)1住居 (70,200) 地区計画等		
e	八幡西01C - 11594	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ台形	北東21 m県道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 20,508	$\frac{100}{[60.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,077	$\frac{100}{[74.2]}$	45,926	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	45,900	
b	( ) 24,378	$\frac{100}{[70.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,143	$\frac{100}{[74.5]}$	45,830	環境 0.0 画地 0.0	45,800	
c	( ) 37,957	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,957	$\frac{100}{[88.7]}$	42,793	行政 0.0	42,800	
d	( ) 46,761	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.8]}$	52,385	$\frac{100}{[109.4]}$	47,884	その他 0.0	47,900	
e	( ) 52,501	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,079	$\frac{100}{[112.3]}$	47,265	[100.0] 100	47,300	
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	その他	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 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 +1.0	環境 -20.0	画地 +2.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +14.0	画地 -10.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,803,568	613,300	2,190,268	1,489,950	700,318	( 0.9742 ) 682,250	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	15,505,682 円 ( 35,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S 1 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	438 ㎡	25.0 m × 17.5 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	中間01C(賃) - 10902	1,313 ( 1,270 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,508	対象基準階の月額実質賃料 1,640 円/㎡
b	中間01C(賃) - 10903	1,380 ( 1,335 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	1,758	月額支払賃料 ( 1,580 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額		算出根拠
修繕費	107,500 円		21,500,000 × 0.5 %
維持管理費	142,200 円		2,844,000 × 5.0 %
公租公課	土地	140,000 円	査定額
	建物	180,600 円	21,500,000 × 50.0 % × 16.80 / 1000
損害保険料	21,500 円		21,500,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円		21,500,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	613,300 円 (		1,400 円 / m <sup>2</sup> ) (経費率 21.9 % )
(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	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> × 150.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	1,489,950 円 ( 3,402 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,803,568 円	
総費用		613,300 円	
純収益 -		2,190,268 円	
建物等に帰属する純収益		1,489,950 円	
土地に帰属する純収益 -		700,318 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		682,250 円 ( 1,558 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	15,505,682 円 (		35,400 円 / m <sup>2</sup> )