

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福銀不動産調査株式会社. Row 1: 篠栗（県） - 1, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 高木 俊二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,500 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, (7)倍率, (8)倍率種別. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 公規価示標準格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	篠栗1C - 401	糟屋郡篠栗町		建付地	()	不整形	西5 m町道 北東4.9 m 角地		1 中専 (70, 200)	
b	篠栗1C - 607	糟屋郡篠栗町		更地	()	台形	北東5 m町道		1 中専 (60, 200)	
c	篠栗1CD H - 605	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	西4 m町道		1 住居 (60, 160)	
d	篠栗1C - 601	糟屋郡篠栗町		更地	()	長方形	東4 m町道		1 住居 (60, 160)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 60,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	65,196	$\frac{100}{[103.0]}$	63,297	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	63,300
b	() 62,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,597	$\frac{100}{[100.0]}$	63,597	画地 0.0 行政 0.0	63,600
c	() 59,749	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,334	$\frac{100}{[102.9]}$	61,549	その他 0.0	61,500
d	() 72,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,359	$\frac{100}{[107.8]}$	69,906		69,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							[比準価格: 61,500 円/㎡]			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	30,129,170	7,835,248	22,293,922	20,240,400	2,053,522	(0.9549) 1,960,908	(4.5 - 0.4) 4.1 %
	⑧収益価格		47,827,024 円 (43,300 円/㎡)				
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	385.00	RC 6F		1,940.00		
⑤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
1住居	60%	200%	200%	1,104㎡	23.0m×48.0m	前面道路：町道 6.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階は吹き抜け駐車場とエントランス、2～6階は共同住宅(60平米×30戸)			⑦有効率の理由	94.3%	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)	
2～6	共同住宅	385.00	95.0	365.75	1,300	475,475	1.0	475,475	
							2.0	950,950	
～		15.00							
～									
～									
計		1,940.00	94.3	1,828.75		2,377,375		2,377,375 4,754,750	
⑨年額支払賃料				2,377,375円×12ヶ月＝					28,528,500円
⑩a共益費(管理費)				円/㎡×㎡×12ヶ月＝					0円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,400円/台×30台×12ヶ月+					= 1,944,000円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない					0円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)×空室率A(%) + (⑪×空室率B(%))				28,528,500円×5.0% + 1,944,000円×5.0% =					1,523,625円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬									28,948,875円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,377,375円×95.0%×1.00% =					22,585円
⑯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%) 4,754,750円×95.0%×0.2563 =					1,157,710円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				30,129,170円 (27,291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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	篠栗(賃)1 C - 601	1,300 (1,251)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,340	対象基準階の 月額実質賃料 1,357円/㎡
b	篠栗(賃)1 C - 602	1,273 (1,273)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,384	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	篠栗(賃)1 C - 604	1,118 (1,095)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,118	基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	1,336,000 円	334,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	3,382,448 円	30,472,500 ×	11.1 %
③公租公課	土地 110,800 円	査定額	
	建物 2,338,000 円	334,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	334,000 円	334,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	334,000 円	334,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	7,835,248 円 (7,097 円/㎡)	(経費率 26.0 %)
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	4.5 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	1.0 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
①建物等の初期投資額	334,000,000 円	設計監理料率 167,000 円/㎡ × 1,940.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	20,240,400 円 (18,334 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益		30,129,170 円	
②総費用		7,835,248 円	
③純収益 ①-②		22,293,922 円	
④建物等に帰属する純収益		20,240,400 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		2,053,522 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		1,960,908 円 (1,776 円/㎡)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	47,827,024 円 (43,300 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
篠栗(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(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	糟屋郡篠栗町大字篠栗字山崎 4 6 5 5 番 1 0				地積 (m ²)	351	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	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北東 5.9 m 町道	水道、下水	篠栗 830 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 19 m、規模			340 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	昭 和 4 0 年 後 半 に 分 譲 さ れ た 大 倉 団 地	街 路	基準方位北 5.9 m 町道	交通 施設	J R 篠栗駅 南方 830 m	法令 規制	1 低専 (40,60)
	地域要因の将来予測	やや傾斜のある住宅団地である。団地の区画数は約 1 0 0 で、うち 2 0 区画程度は建替え又は大規模改修しており、団地内の新陳代謝も進みつつある。建物解体後の空地はわずかしかない。地価は上昇傾向。							
(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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は篠栗町の中心市街地を主とする。需要者は福岡市又は糟屋郡の企業に勤務するサラリーマン。近隣地域の所在する行政区画（下町地区）の人口は H 3 1 . 3 で 約 1 6 0 0 人。過去 5 年間で 3 . 5 %（町平均 0 . 5 %）と下落している。篠栗駅の周辺エリアは街路が未整備の既成住宅地域が多いが、近隣地域は住宅団地を形成しており、住環境良好で需要は強い。需要中心価格帯は、新築住宅で 3 0 0 0 万円強。								
(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、いずれの事例も地域格差が小さく、精度が高い。賃貸アパートは皆無で収益還元法は非適用とした。当団地でも広めの区画を 2 分割して建売分譲するケースが徐々に増えている。篠栗町とその近郊の不動産業者のほか中央資本の大手パワービルダーまで多くの不動産業者が住宅開発に参入しており、開発素地の仕入価格も上昇している。以上より、実証的な比準価格を採用し、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 / m ²)	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 ²)	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 51,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +5.9 % 半年間 %		価格形成要因		変 動 状 況 成 要 因 の	(一 般 的 要 因)	平成 2 9 年 度 の 篠 栗 駅 の 乗 車 人 員 は 4 8 4 0 人 で、長 者 原 駅 (3 8 9 1 人)、柚 須 駅 (3 7 8 6 人)、原 町 駅 (1 5 1 3 人) より 多 い。		
						(地 域 要 因)	基 準 地 の 校 区 で 有 る 篠 栗 小 学 校 の 児 童 数 は 約 4 6 0 人 で、こ こ 5 年 間 で + 2 . 9 % と 少 し ず つ は 有 る が 増 加 し て いる。		
						(個 別 的 要 因)	特 に な し。		

(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	篠栗1C - 402	糟屋郡篠栗町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.7 m町道		1低専 (40,60)		
b	篠栗1C - 403	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ長方形	東4.9 m町道 南東4 m 角地		1低専 (50,60)		
c	篠栗31K DH - 405	糟屋郡篠栗町		建付地	()	ほぼ整形	北6 m道路 東6 m 角地		1低専 (50,60)		
d	篠栗1CD H - 613	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北東5 m町道		1低専 (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	() 52,460	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,031	$\frac{100}{[96.0]}$	57,324	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	57,900	
b	() 52,867	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	54,422	$\frac{100}{[102.0]}$	53,355	環境 0.0 画地 +1.0	53,900	
c	() 55,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	57,323	$\frac{100}{[103.0]}$	55,653	行政 0.0	56,200	
d	() 50,612	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,839	$\frac{100}{[98.0]}$	53,917	その他 0.0	54,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 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 +0.49	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	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 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が建ち並ぶ団地で、アパートはほぼ無い。また1低専に指定されており容積率が低いため、採算のとれる規模のアパートを建築することができない。よって、収益還元法は非適用とした。					

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	株式会社総研
篠栗(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	6,960,000 円	1㎡当たりの価格	40,700 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]	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		1.2 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	糟屋郡篠栗町大字津波黒字イテリウ280番4				地積(㎡)	171	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 中専(60,200)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南東3m 町道	水道、下水	篠栗1.4 km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 40m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 14.5m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記事項	幅員が狭く蛇行した道路が多い。	街路	3m町道	交通施設	JR篠栗駅 北西方 1.4 km	法令 1 中専(60,160) 規制
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移すると予測される。住宅地としての土地利用度は比較的高いものの、街路条件がやや劣ることから、地価は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	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	40,700 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	同一需給圏の範囲は、篠栗町及び周辺に位置する粕屋町、志免町、須恵町等の住宅地域である。主な需要者は地縁の好転性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。圏内の不動産市場では新興住宅地の売れ行きが好調であるものの、農家住宅が混在する様な旧来からの住宅地域については需要が弱い。土地は50~60坪程度で700~900万円程度、新築の戸建物件の総額3,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性のある取引価格から求めた実証的かつ市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。一方、近隣地域は自用の戸建住宅地が中心であり、居住の利便性、快適性を重視した取引の意思決定がなされており、収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、市場の動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、上記のとおり決定した。							
(8)公称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 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 交通 +5.0 域 交通 +3.0 要 環境 +25.0 因 行政 -2.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	篠栗(県) - 2	[105.9] 100	100 [101.0]	100 [132.5]	[100.0] 100	40,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 40,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	金融緩和と政策、住宅融資政策等により篠栗町全体では住宅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)	街路条件が劣る住宅地域であるため宅地需要はやや弱く、地価は横ばい又は微増傾向で推移している。			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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	篠栗1CDH - 604	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	東4.5m町道 北4.5m 角地		1低専 (60,100)					
b	篠栗1C - 104	糟屋郡篠栗町		建付地	()	台形	南西3.5m町道		1低専 (40,60)					
c	篠栗1C - 103	糟屋郡篠栗町		建付地	()	不整形	南東6.1m町道 北4m 西2m 三方路		1中専 (70,200)					
d	篠栗1C - 1102	糟屋郡篠栗町		更地	()	長方形	南西4.5m町道 南東4.5m 角地		1低専 (50,60) 高さ制限10m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 42,319	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	41,744	100 [97.9]	42,639	街路 交通・ 接近	0.0	42,600			
b	() 48,365	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,042	100 [117.6]	41,702	環境 画地	0.0	41,700			
c	() 38,483	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	41,638	100 [106.0]	39,281	行政	0.0	39,300			
d	() 48,120	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	48,540	100 [116.1]	41,809	その他	0.0	41,800			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.40	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	-5.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	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	+20.0
			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 +0.04	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	0.0
			画地	-7.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.35	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	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	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： 40,700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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	駅から遠い自己使用が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研
篠栗（県） - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	22,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(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	1.0 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	糟屋郡篠栗町大字金出字屋敷 3 4 8 4 番			地積 (m ²)	879	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」(60,100)	
	1:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が見られる山裾の住宅地域	西 3.5 m 町道	水道、下水	篠栗 1.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 130 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 29 m、奥行 約 29 m、規模			830 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	近隣地域の一部分が土砂災害警戒区域に該当する。	街路	3.5 m 町道	交通施設	篠栗駅 東方 1.6 km 法令「調区」(60,100) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	周辺は農地、林地として利用されている市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく当面は現状維持で推移すると予想される。住宅需要は弱含みであり地価は微減傾向で推移するものと予測される。						
(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	25,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は篠栗町及び周辺に位置する志免町等の農家住宅地域を含む住宅地域である。需要者の中心は当該地域に地縁の選好性を有する一次取得者で、交通利便性、生活利便性の良否に関わらず外部からの需要はほとんど認められない。農家住宅地域等では土地の取引自体が少なく、また取引される土地の規模にばらつきがあることから価格帯の中心を見出すことは困難あるが、250坪程度の土地であれば2,000万~2,500万円程度の取引となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は代替性を有する事例を採用し、修正・補正等も適切に行っており、主な需要者が自己利用を目的とし、取引の意思決定においては市場性を重視すると判断されるため比準価格の規範性は高い。一方、近隣地域は農家住宅が見受けられる住宅地域であり、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。従って、鑑定評価額は、市場の動向を踏まえ、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		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	篠栗（県） - 2	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 ²)	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	51,000 円 / m ²	[105.9]	100	100	[100.0]	27,000	補 画地 正 行政 其他
	変動率	年間 -1.9 %	半年間	%	[101.0]	[198.0]	100	其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	市街地部では地価の上昇幅は拡大傾向にあるが、調整区域や山手の住宅地では依然として地価が下落している地域が多くみられる。		
					(地域要因)	市街化調整区域内に位置し、周辺は農地等に囲まれた古い住宅地域であることから需要者の選好性は低い。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	篠栗1C - 1101	糟屋郡篠栗町		更地	()	不整形	東4.4 m町道		1低専 (50,130) 高さ制限10m				
b	篠栗1C - 103	糟屋郡篠栗町		建付地	()	不整形	南東6.1 m町道 北4 m 西2 m 三方路		1中専 (70,200)				
c	篠栗1CD H - 609	糟屋郡篠栗町		更地	()	長方形	南西4.5 m町道		1低専 (40,60)				
d	志免1C - 902	糟屋郡志免町		更地	()	袋地等	北西7.5 m町道		「調区」 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 25,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[62.4]}$	41,669	$\frac{100}{[159.9]}$	26,059	街路 交通・ 0.0	26,100			
b	() 38,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	41,638	$\frac{100}{[157.4]}$	26,454	接近 環境 0.0	26,500			
c	() 45,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	45,734	$\frac{100}{[178.1]}$	25,679	画地 行政 0.0	25,700			
d	() 15,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	19,464	$\frac{100}{[79.5]}$	24,483	その他 0.0	24,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.35	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 -37.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +35.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	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 +10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +35.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	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 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +33.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.89	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 -25.0	画地 -15.0	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： 25,700 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は市街化区域内の農家住宅が集積する地域であり、賃貸アパート等は原則建築不可で賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	株式会社総研
篠栗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	47,600,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 57,000 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	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	糟屋郡篠栗町大字尾仲字曲り4 2 5 番1 ほか1 筆				地積 (㎡)	631	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	診療所 S 2	店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北12 m 県道、三方路	水道、下水	篠栗800 m		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 0 m、北 40 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 31 m、奥行 約 20 m、規模 620 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後には戸建住宅及び共同住宅を中心とした住宅地域が形成されている。	街路	1 2 m 県道	交通施設	J R 篠栗駅 南西方800 m 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で、大きな地域要因の変動はなく当面は現状維持で推移すると予測される。物販及び飲食店舗利用の需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予想する。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、篠栗町及び周辺に位置する粕屋町、須恵町、宇美町、志免町等に存する商業地域である。主な需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者のほか、一般的なロードサイド事業を展開する法人である。当該地域は自動車交通量が多いことから、一定の需要が期待できる。需要の中心となる価格帯は取引属性が多様（地元企業、個人事業者等）であり、取引規模も異なるため見いだせない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における規範性を有する商業地の取引事例から試算していることから、市場性の実態を反映しており規範性が高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことからやや低く試算された。従って、鑑定評価額はより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 補正 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 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	宇美(県) 5 - 1	[108.7]	100	100	[103.0]	74,100	標 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[108.7]	100	100	[103.0]	74,100	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	74,500 円/㎡	100	[102.0]	[110.4]	100		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 継続 新規 前年標準価格 70,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	背後の住宅需要の増加にも後押しされ、商業地需要は全般的に回復傾向にある。		
	- 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/㎡				(地域要因)	交通量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、店舗のほか共同住宅の敷地としての需要も期待され、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +7.9 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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	篠栗1C - 602	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北12 m 県道 西5 m 準角地		準工 (70,200)	
b	篠栗1C - 606	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	()	長方形	北13.5 m 県道		1 住居 (60,200)	
c	篠栗1C - 608	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	()	長方形	北13.5 m 県道		1 住居 (60,200)	
d	宇美1C - 603	糟屋郡宇美町		更地	()	台形	南西9.6 m 町道 北東4 m 角地		(都) 商業 (90,400)	
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	() 73,157	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	75,258	100 [100.0]	75,258	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	77,500
b	() 69,595	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,892	100 [97.0]	74,115	画地 0.0 行政 +3.0	76,300
c	() 71,463	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,821	100 [97.0]	76,104	その他 0.0	78,400
d	() 82,311	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	84,756	100 [118.3]	71,645		73,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 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 +0.65	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	17,069,346	3,451,700	13,617,646	12,086,200	1,531,446	(0.9507) 1,455,946	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	34,665,381 円 (54,900 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	200.00	S 6 F		1,220.00		
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 %	631 ㎡	31.0 m × 20.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 6 階：住居各 3 戸 (2 L D K 6 3 ㎡ / 戸) 全 1 5 戸			有効率の理由	90.2 %	当該用途の建物として標準的

(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	200.00	75.0	150.00	1,700	255,000	5.0		1,275,000	
2 ~ 6	住居	200.00	95.0	190.00	1,200	228,000	2.0		456,000	
							1.0		228,000	
~		20.00								
~										
~										
計		1,220.00	90.2	1,100.00		1,395,000			3,555,000	1,140,000
年額支払賃料					1,395,000 円 × 12ヶ月 =					16,740,000 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					共益費を別途収受する慣行がないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 +					= 900,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分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 (%))					16,740,000 円 × 5.0 % + 900,000 円 × 5.0 % =					882,000 円
以上計 + a+ - -										16,758,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,555,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =					33,773 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 %) 1,140,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =					277,573 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 + + +					17,069,346 円 (27,051 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	篠栗(賃)1 C - 101	1,062 (1,060)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,118	対象基準階の 月額実質賃料 1,228 円/㎡
b	篠栗(賃)1 C - 104	1,145 (1,120)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,205	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	篠栗(賃)1 C - 103	1,029 (987)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,274	基準階 3 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	890,000 円	178,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	882,000 円	17,640,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 77,700 円	査定額	
	建物 1,246,000 円	178,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	178,000 円	178,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	178,000 円	178,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,451,700 円 (5,470 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	178,000,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 1,220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
			設備部分 0.0915 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	12,086,200 円 (19,154 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,069,346 円
総費用			3,451,700 円
純収益 -			13,617,646 円
建物等に帰属する純収益			12,086,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,531,446 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,455,946 円 (2,307 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	34,665,381 円 (54,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
篠栗（県） 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	61,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 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	糟屋郡篠栗町大字乙犬字平石 9 8 2 番 4			地積 (m ²)	831	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	準工 (60,200)		
	1:1.2	事務所兼工場 S 1	自動車販売店、店舗、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの地域	南12 m 県道	水道、下水	門松630 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 120 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 27 m、奥行 約 32 m、規模			850 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門松駅 東方630 m	法令	準工 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	郊外型店舗が連たんするが、大規模戸建住宅も点在し、将来的にはこれらも店舗地化が見込まれる。県道福岡篠栗線沿い地価は粕屋町側では既に上昇傾向にあり、篠栗町側の当エリアもその影響を受けている。							
(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	75,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	54,700 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、篠栗町、粕屋町の幹線道路沿いの商業地域。片側 1 車線、両側歩道付きの県道沿いに、ドラッグストア、ホテル、コンビニ、自動車販売店等が立地する。当地域は交通量が非常に多く、古くから店舗立地が進んだ。H 2 4 年のホテル A Z 以降は大型店の進出はない。篠栗町の大型店舗適地は県道福岡篠栗線にほぼ限定されるため、いったん売りが出ると高値で成約しやすい。需要水準は、画地規模がバラバラで土地取引の中心価格帯を見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は県道福岡篠栗線沿いの事例を重視しており、説得力が高い。一方、収益価格は、低層店舗を想定したが、建築費、契約条件、空室率、利回りの見通しは投資家ごとに様々な判断がある。また、中層店舗付きマンションやコイン洗車場、飲食チェーン店舗の建て貸しなど想定用途が幅広く、路線商業地域の収益価格は一意的には言えないところがある。以上より、標準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、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 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補正	
			100	[]	[]	100		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 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	宇美（県） 5 - 1						内訳	準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格	[108.7]	100	100	[100.0]		補 環境 0.0 要 環境 +10.0		
	74,500 円 / m ²	100	[102.0]	[106.7]	100	74,400	正 画地 +2.0 因 行政 0.0		
							その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 68,900 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	要因	町の人口動態は、出生 > 死亡で自然異動は増だが、転入 < 転出で社会異動は減。総人口はここ 5 年で 3 1 0 0 0 人前後でほぼ横ばい。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						近隣で分譲マンションや大型住宅団地がここ 1 ~ 2 年で新規供給され、商圈となる背後地人口が増加している。		
	変動率	年間 +8.1 %	半年間 %	特になし。					

(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	篠栗1C - 602	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北12 m県道 西5 m 準角地		準工 (70,200)	
b	篠栗1C - 606	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	()	長方形	北13.5 m県道		1住居 (60,200)	
c	篠栗1C - 608	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	()	長方形	北13.5 m県道		1住居 (60,200)	
d	篠栗1C - 601	糟屋郡篠栗町		更地	()	長方形	東4 m町道		1住居 (60,160)	
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	() 73,157	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	75,258	$\frac{100}{[100.0]}$	75,258	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	75,300
b	() 69,595	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,892	$\frac{100}{[98.0]}$	73,359	環境 0.0	73,400
c	() 71,463	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,821	$\frac{100}{[98.0]}$	75,328	画地 0.0	75,300
d	() 72,811	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,359	$\frac{100}{[91.8]}$	82,090	行政 0.0 その他 0.0	82,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0	環境 -5.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 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)
	7,561,620	1,426,200	6,135,420	4,081,770	2,053,650	(0.9742) 2,000,666	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	45,469,682 円 (54,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	400.00	L S 1 F		400.00		
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
準工	60 %	200 %	200 %	831 ㎡	26.5 m × 32.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	路線型商業地域で、独立店舗を想定した。			有効率の理由	100.0 %	想定建物の有効率としては標準的である。

(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	400.00	100.0	400.00	1,650	660,000	6.0	3,960,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		660,000		3,960,000
年額支払賃料					660,000 円 × 12ヶ月 = 7,920,000 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					共益費を別途授受する慣行はないため、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)					敷金により十分担保されており計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					7,920,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 396,000 円			
以上計 + a+ - -					7,524,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,960,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,620 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 + + +					7,561,620 円 (9,099 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	篠栗(賃)1 C - 605	2,042 (2,035)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,856	対象基準階の 月額実質賃料 1,658 円/㎡
b	篠栗(賃)1 C - 606	1,367 (1,305)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,519	月額支払賃料 (1,650 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	294,500 円		58,900,000 × 0.5 %
維持管理費	237,600 円		7,920,000 × 3.0 %
公租公課	土地	364,000 円	査定額
	建物	412,300 円	58,900,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	58,900 円		58,900,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,900 円		58,900,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,426,200 円 (1,716 円 / m ²) (経費率 18.9 %)
(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	58,900,000 円		設計監理料率 143,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100% + 3.00 %)
元利通増償還率	0.0693		躯体部分 0.0536 × 40 % + 仕上部分 0.0669 × 30 % + 設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	4,081,770 円 (4,912 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,561,620 円
総費用			1,426,200 円
純収益 -			6,135,420 円
建物等に帰属する純収益			4,081,770 円
土地に帰属する純収益 -			2,053,650 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,000,666 円 (2,408 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	45,469,682 円 (54,700 円 / m ²)	