

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, 株式会社 鑑定ソリュート福岡. Row 1: 遠賀(県) - 1, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 小島 智典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,800 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 table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(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	遠賀 1 C - 1260	遠賀郡遠賀町		建付地	()	長方形	南6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
b	遠賀 1 C - 962	遠賀郡遠賀町		建付地	()	長方形	南3.5 m町道		(都) 1 住居 (60,160)		
c	遠賀 3 1 K - 911	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m町道 東4 m 角地		(都) 近商 (90,200)		
d	遠賀 3 1 K - 912	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
e	遠賀 1 C - 1251	遠賀郡遠賀町		建付地	()	長方形	南6 m町道		(都) 2 低専 (50,80)		
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	() 39,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38,282	$\frac{100}{[109.0]}$	35,121	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	35,100	
b	() 33,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,150	$\frac{100}{[98.7]}$	34,600	画地 0.0 行政 0.0	34,600	
c	() 30,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,053	$\frac{100}{[97.0]}$	30,982	その他 0.0	31,000	
d	() 34,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,659	$\frac{100}{[100.0]}$	34,659	その他 0.0	34,700	
e	() 33,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,675	$\frac{100}{[95.9]}$	35,115	[100.0] 100	35,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +16.0	画地 +4.0	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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,800 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

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 鑑定ソリユート福岡
遠賀(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	6,380,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 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]	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	遠賀郡遠賀町田園3丁目1224番173 田園3-20-7				地積(㎡)	224	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(40,60)		
	1:1.5	住宅 W2	区画整然とした大規模分譲住宅団地内の一般住宅地域	南6m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川3.3 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	標準方位 北6m 町道	交通施設	遠賀川駅 北西方3.3 km	法令(都) 1低専(40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は郊外に開発された大規模分譲団地に存する。一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域が形成されており、地域要因に特段の変動は無く、今後も現状にて推移していくものと思料される。							
(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 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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	近隣地域は遠賀町郊外に形成された住宅団地であり、同一需給圏を遠賀町内の住宅地域と判断した。想定される需要者は、遠賀町内外に勤務するサラリーマン等が考えられるが、郊外にあることから需要はやや限定的である。地価動向は微増ながら回復傾向にあると思料される。中心となる価格帯は、土地で概ね500~800万円程度、建物込みで2500万円程度になるとと思われる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、周囲に共同住宅等は見られず、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。取引事例比較法のみ適用であるが、当該手法により得られた比準価格は、規範性の高い取引事例より得られた説得力の高い試算価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準に指定基準地からの検討も踏まえ、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	遠賀(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[104.0]	28,400	標準 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他	
	25,200 円/㎡	100	[100.0]	[92.2]	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 28,200 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	雇用や所得環境の改善から景気の回復が期待されている。低金利等により不動産需要の持ち直しも見られる。			
	- 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)	一般住宅を中心とする地域要因に特段の変動はみられない。地価動向は安定的であり、かかる傾向にて推移していくものと思われる。			
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	(個別的要因)	特段の変動要因は見られない。				

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	遠賀31K-909	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道		(都)2低専(50,80)					
b	遠賀1C-1253	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ正方形	北西6m町道 南西5m 準角地		(都)2低専(60,80)					
c	遠賀31K-1213	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ正方形	北7.8m町道 西2.1m 二方路		(都)1住居(70,200)					
d	遠賀1C-956	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ整形	南7m町道 北5.5m 二方路		(都)(60,200)					
e	遠賀1C-961	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ長方形	東3.5m町道		(都)近商(80,200)					
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	() 35,687	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,080	100 [128.5]	28,078	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	29,200			
b	() 35,248	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	34,557	100 [127.2]	27,167			28,300			
c	() 27,780	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	27,187	100 [98.8]	27,517			28,600			
d	() 24,302	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,825	100 [87.7]	27,166			28,300			
e	() 25,805	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [85.0]	30,541	100 [112.8]	27,075		[104.0] 100	28,200			
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 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
b	正常	%/月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	%/月 +0.09	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-14.0 0.0
e	正常	%/月 +0.20	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 +2.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,500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 近隣地域は戸建住宅を主とする住宅地域であり、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。						

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 7 日提出
遠賀(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
遠賀(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

鑑定評価額	7,640,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 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 24 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	遠賀郡遠賀町浅木 2 丁目 6 1 7 番 2 3 浅木 2 - 7 - 3			地積 (㎡)	303	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60) (その他)		
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 4.5 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川 2.8 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 60 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 19 m、奥行 約 16 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4.5 m 町道	交通 遠賀川駅 南西方 2.8 km	法令 (都) 1 低専 (40,60)			
	地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅地域であり、今後も現状で推移するものと予測される。周辺での取引等も散見され、地価水準は概ね横ばいで推移していくものと思料される。							
(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	25,200 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね遠賀町及び周辺市町の既成住宅地域である。需要者の中心は、主として北九州都市圏へ通勤するサラリーマン層及び同一需給圏内での住み替え層である。市場の需給動向は、周辺地域では中古物件や建売分譲も散見され、底堅く推移している。市場の中心となる価格帯は、土地の規模にもよるが 700 万円前後と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内類似地域の取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。一方、自用の戸建住宅が中心である近隣地域には賃貸物件は少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。したがって、比準価格を標準とし、さらに指定基準地及び周辺の基準地等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
			[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	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 25,200 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 / ㎡			価格変動要因	(一般的要因)	北九州市のベッドタウンとして発展してきた当町の人口は微減傾向で推移している。宅地需要は堅調であり、ミニ開発等も散見される。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(地域要因)	特段の変更要因はない。周辺での中古物件取引やミニ開発等が見受けられ、需要は底堅く推移している。		
						(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	遠賀 1 C - 1254	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)		
b	遠賀 3 1 K - 1213	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ正方形	北7.8 m町道 西2.1 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)		
c	遠賀 1 C - 956	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ整形	南7 m町道 北5.5 m 二方路		(都) (60,200)		
d	遠賀 1 C - 1265	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ台形	南東2.5 m町道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,045	$\frac{100}{[102.0]}$	22,593	街路 0.0 交通・接近 0.0	22,600	
b	() 27,780	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,187	$\frac{100}{[103.0]}$	26,395	環境 0.0	26,400	
c	() 24,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,825	$\frac{100}{[97.9]}$	24,336	画地 0.0	24,300	
d	() 25,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	25,594	$\frac{100}{[93.1]}$	27,491	行政 0.0	27,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	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： 25,200 円/㎡〕				

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	遠賀31K - 1214	遠賀郡遠賀町		更地	()	正方形	南西5.8m町道 北西9.4m 角地		(都) (70,200)				
b	遠賀1C - 1255	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ台形	東6.8m町道 北東5.9m 準角地		(都) (70,200)				
c	遠賀1C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	東16m県道		(都) (60,200)				
d	遠賀1C - 1264	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ台形	北西5.1m町道		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 13,983	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	13,709	100 [90.0]	15,232	街路 交通・ 0.0	0.0	15,200		
b	() 17,804	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,455	100 [90.0]	19,394	接近 環境 0.0	0.0	19,400		
c	() 16,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,017	100 [96.9]	16,529	画地 行政 0.0	0.0	16,500		
d	() 19,836	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,836	100 [95.0]	20,880	その他 0.0	0.0	20,900		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	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 -10.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -5.0	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： 18,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため					
(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	自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸住宅は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
遠賀(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 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 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	遠賀郡遠賀町大字今古賀字前見631番2ほか1筆				地積(㎡)	2,210	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2住居(60,200)			
	1.2:1	店舗兼作業所 S1	低層店舗が多い県道沿いの路線商業地域	東25m 県道、背面道	水道、下水	遠賀川930m	(その他) (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 150m、北 180m		標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 40m、		規模	2,000㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街路	2.5m 県道	交通	遠賀川駅 北西方930m 法令 (都) 2住居(60,200)			
	地域要因の将来予測	遠賀町役場に近接する県道沿いの路線商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。遠賀町中心部の商業地域であり、地価は横ばい傾向にて推移していくものと思われる。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		51,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		41,300 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	同一需給圏を遠賀町を中心とした遠賀郡内において商業地の存する範囲と判定した。主な需要者としては、自用の店舗等を求める法人及び個人が考えられる。地域経済が低迷する中、特に店舗等の事業用不動産の需要は少なく、既存商業地の空洞化が進行している。遠賀町中心部にあり、地価は横ばい傾向にあるが、今後の動向は不透明である。商業地については、取引件数が少なく、規模もバラツキがみられ、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	採用した各手法により比準価格及び収益価格が求められた。収益価格は、その試算にあたり多くの想定要素を含み、やや規範性に欠ける。また事業用不動産の賃貸市場が停滞しており、土地に見合う収益性の確保が困難なことから、比準価格に比べ低位に求められた。比準価格は取引事例に基づく現実の市場性を反映した価格であり規範性が高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。									
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地番号	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	
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100		画地 行政 その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100		画地 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 50,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 0.0 % 半年間 %
									価格形成要因	変動状況
									(一般的要因)	雇用や所得環境の改善から景気の回復が期待されている。低金利等により不動産需要の持ち直しも見られる。
									(地域要因)	遠賀町役場近くに形成される幹線沿いの商業地である。新規出店等の需要は殆ど無く、繁華性に影響を与える特段の変動要因はない。
									(個別的要因)	特段の変動要因は見られない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	岡垣1C - 1358	遠賀郡岡垣町		更地	()	長方形	南東15 m県道		(都)近商 (90,200)		
b	岡垣1C - 1365	遠賀郡岡垣町		底地	()	ほぼ整形	北西22 m国道 南西17 m 北4 m 三方路		(都) (80,200)		
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	水巻31K - 1010	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ正方形	南16 m県道 東16 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,668	$\frac{100}{[70.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	41,730	$\frac{100}{[80.6]}$	51,774	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 22,656 32,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	30,671	$\frac{100}{[63.8]}$	48,074		52,800 49,000	
c	() 37,957	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,957	$\frac{100}{[75.9]}$	50,009		51,000	
d	() 42,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	45,546	$\frac{100}{[90.2]}$	50,494		51,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[102.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	売急ぎ	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -15.0	環境 -25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,400 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)
	15,214,896	2,844,080	12,370,816	8,246,700	4,124,116	(0.9742) 4,017,714	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	91,311,682 円 (41,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	830.00	S 1 F		830.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 2住居	70 %	200 %	200 %	2,210 ㎡	52.0 m × 42.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平屋店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	830.00	100.0	830.00	1,600	1,328,000	6.0	7,968,000
~								
~								
~								
計		830.00	100.0	830.00		1,328,000		7,968,000
年額支払賃料				1,328,000 円 × 12ヶ月 = 15,936,000 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				一棟貸しのため共益費は計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				15,936,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 796,800 円				
以上計 + a+ - -				15,139,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,968,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 75,696 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 + + +				15,214,896 円 (6,885 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	遠賀1C(賃) - 951	2,463 (2,461)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	1,576	対象基準階の 月額実質賃料 1,608 円/㎡
b	遠賀31K(賃) - 901	2,665 (2,658)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	2,030	月額支払賃料 (1,600 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	595,000 円		$119,000,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	478,080 円		$15,936,000 \times 3.0 \%$
公租公課	土地	700,000 円	査定額
	建物	833,000 円	$119,000,000 \times 50.0 \% \times 14.00 / 1000$
損害保険料	119,000 円		$119,000,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	119,000 円		$119,000,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,844,080 円 ($1,287 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 18.7%)
(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	119,000,000 円	設計監理料率 $139,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 830.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0536 \times 40 \% + 0.0669 \times 30 \% + 0.0927 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	8,246,700 円 ($3,732 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,214,896 円	
総費用		2,844,080 円	
純収益 -		12,370,816 円	
建物等に帰属する純収益		8,246,700 円	
土地に帰属する純収益 -		4,124,116 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,017,714 円 ($1,818 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	91,311,682 円 ($41,300 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

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
遠賀(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	47,800 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 24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	遠賀郡遠賀町松の本四丁目5 9番2 6 松の本4 - 1 1 - 2 7				地積 (㎡)	293	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 S 2	小売店舗等が建ち並び県道沿いの近隣商業地域	東20 m 県道	水道、ガス、下水	遠賀川1.8 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 140 m、北 90 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 21 m、			規模	290 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 2 0 m 県道	交通 遠賀川駅 北方1.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は背後に住宅地を擁し、生活利便施設を備える商業地として、今後も現状で推移するものと予測される。需要は底堅く、地価水準はしばらく横ばいで推移していくものと思料される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	48,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	41,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、遠賀町及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は、主としてロードサービス型の店舗又は周辺住民を対象とした小売・サービス店舗の展開を目指す事業者である。市場の需給動向は、新規出店も見られるなど堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地の規模にもよるが1 4 0 0万円前後と思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内では、収益を目的とした取引は散見されるものの、自用目的の取引が中心であり、収益価格はやや低く求められた。比準価格は周辺の町を含めた類似地域より信頼性のある取引事例を採用したため、規範性は高い。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、他の基準地等との均衡を検証の上で、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 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 47,800 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	当町の商業地域は、駅前商業地域と県道浜口・遠賀線沿線の路線商業地域であるが、近年は路線商業地域の繁華性が増している。			
	- 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)	空地であった土地に賃貸用店舗が建てられるなど、商業地としての需要は底堅く、地価は横ばいで推移している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的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	中間01C - 10607	中間市		貸家建付地	()	ほぼ台形	南8.6m市道 北西6m 南西6m 三方路		1住居 (70,200)		
b	直方01C - 11113	直方市		貸家建付地	()	ほぼ台形	南東19m市道 北東6m 北西6m 三方路		(都) 1住居 (70,200) 地区計画等		
c	直方01C - 11090	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東18m県道 北西7m 角地		(都) (80,200)		
d	直方01C - 11088	直方市		更地	()	ほぼ整形	東12m県道 南5m 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	(43,097)	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	43,270	100 [82.5]	52,448	街路 交通・ 0.0	52,400	
b	(46,761)	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [89.8]	52,385	100 [105.0]	49,890	接近 環境 0.0	49,900	
c	(44,944)	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	42,718	100 [90.0]	47,464	画地 行政 0.0	47,500	
d	(49,715)	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [105.0]	46,732	100 [98.0]	47,686	その他 0.0	47,700	
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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 +5.0	画地 -10.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,900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)
	3,607,368	702,360	2,905,008	2,383,290	521,718	(0.9750) 508,675	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,111,310 円 (41,300 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	120.00	S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	293㎡	14.0 m × 21.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階共同住宅(60㎡2戸)			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	120.00	100.0	120.00	1,530	183,600	2.0	367,200
2 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	950	114,000	1.0	114,000
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		297,600		481,200 114,000
年額支払賃料						297,600円 × 12ヶ月 = 3,571,200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)						4,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 192,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保 0円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						3,571,200円 × 5.0% + 192,000円 × 5.0% = 188,160円		
以上計 + a+ - -						3,575,040円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						481,200円 × 95.0% × 1.00% = 4,571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%) 114,000円 × 95.0% × 0.2563 = 27,757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 + + +						3,607,368円 (12,312円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	遠賀1C(賃) - 1280	1,741 (1,667)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,393	対象基準階の月額実質賃料 1,533円/㎡
b	遠賀1C(賃) - 1281	2,216 (2,166)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,847	月額支払賃料 (1,530円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	175,500 円	35,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	188,160 円	3,763,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 22,800 円	査定額	
	建物 245,700 円	35,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,100 円	35,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	702,360 円 (2,397 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	35,100,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 240.00 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 ×	2,383,290 円 (8,134 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,607,368 円	
総費用		702,360 円	
純収益 -		2,905,008 円	
建物等に帰属する純収益		2,383,290 円	
土地に帰属する純収益 -		521,718 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		508,675 円 (1,736 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,111,310 円 (41,300 円 / m ²)	