

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
苅田(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 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]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町富久町1丁目1番14				地積 (㎡)	345	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北6m 町道	水道、下水	苅田1.5km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層住宅地				
	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	既成住宅地域	街路	6m 町道	交通施設	苅田駅 南西方1.5km 法令 1住居 規制		
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続するものと予測する。地価水準は、最近の経済情勢を反映して、また需要の底堅さより、上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,600 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、苅田町を中心に近接する小倉南区の東部や行橋市一帯の住宅地域である。主たる需要者は、町内、小倉南区および行橋市等に勤務先がある需要者が大半を占める。住居環境も良好な住宅地域で、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ1,500万円程度、新築の戸建物件で3,000万円前後が取引の中心である。								
(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、自己使用目的の中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅（複合不動産）を主とした自用目的での取引が支配的である。相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参照し、公示地からの規準価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	苅田 - 1							補 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格	[100.4]	100	100	[100.0]	42,900	正 環境 0.0 要 環境 +10.0	補 画地 0.0 因 行政 0.0	
	47,900 円/㎡	100	[100.0]	[112.2]	100		正 行政 0.0 其他 0.0	正 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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	-						補 交通 0.0 域 交通 +2.0	補 環境 0.0 要 環境 +10.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		正 画地 0.0 因 行政 0.0	正 行政 0.0 其他 0.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100		正 其他 0.0	正 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 43,600 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	緩和的な金融環境や政府支出による下支え等により、景気拡大が続いている。苅田町の人口は微増・横這いで推移。			
	- 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/㎡					住居環境も良好な住宅地域で、需要は堅調に推移している。周辺では比較的高い取引事例がでており、地価は上昇に転じている。			
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。					

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	苅田01C - 10606	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	東6 m町道		1住居 (60,200)		
b	苅田01C - 10601	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	西6 m町道		近商 (80,200)		
c	苅田01C - 11509	京都郡苅田町		貸家建付地	()	長方形	北8 m町道		準工 (60,200)		
d	苅田01C - 11515	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	南8 m町道		1住居 (60,200)		
e	苅田01C - 10506	京都郡苅田町		更地	()	長方形	北3.6 m町道		1住居 (60,160)		
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	() 56,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,777	$\frac{100}{[122.4]}$	46,386	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	46,400	
b	() 60,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,181	$\frac{100}{[122.4]}$	49,984	画地 0.0 行政 0.0	50,000	
c	() 43,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,086	$\frac{100}{[96.9]}$	44,464	その他 0.0	44,500	
d	() 55,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,029	$\frac{100}{[123.6]}$	45,331		45,300	
e	() 51,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,454	$\frac{100}{[111.5]}$	46,147	[100.0] 100	46,100	
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 +0.18	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	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 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	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
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	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 +15.0	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： 45,600 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			既成住宅地のため				
(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)
	5,220,537	1,016,600	4,203,937	3,630,680	573,257	(0.9750) 558,926	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	13,307,762 円 (38,600 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 (㎡)		
共同住宅	200.00	L S 2 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
1 住居	60 %	200 %	200 %	345 ㎡	17.0 m × 20.0 m	前面道路：町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	すべて平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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 ~ 2	居宅	200.00	100.0	200.00	1,120	224,000	1.0	224,000
~							1.0	224,000
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		448,000		448,000
年額支払賃料					448,000 円 × 12ヶ月 = 5,376,000 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					共益費の授受は慣行化していない			
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)					一時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 (%))					5,376,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 268,800 円			
以上計 + a+ - -					5,107,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					448,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,256 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 %) 448,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 109,081 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 + + +					5,220,537 円 (15,132 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	苅田01C(賃) - 20698	1,224 (1,222)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,171	対象基準階の 月額実質賃料 1,145 円/㎡
b	苅田01C(賃) - 20502	1,257 (1,205)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,093	月額支払賃料 (1,120 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	222,400 円	55,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	268,800 円	5,376,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 25,000 円	査定額	
	建物 389,200 円	55,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,016,600 円 (	2,947 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)	40 %	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)	20 %	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	55,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,630,680 円 (10,524 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,220,537 円	
総費用		1,016,600 円	
純収益 -		4,203,937 円	
建物等に帰属する純収益		3,630,680 円	
土地に帰属する純収益 -		573,257 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		558,926 円 (1,620 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,307,762 円 (	38,600 円 / m ²)	

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	菊田01C-10507	京都府菊田町		建付地	()	ほぼ長方形	東6m町道		2低専(60,100)		
b	菊田01C-11501	京都府菊田町		建付地	()	長方形	東6m町道		2低専(60,100)		
c	菊田01C-10503	京都府菊田町		更地	()	台形	西6m町道		準工(60,200)		
d	菊田01C-10501	京都府菊田町		建付地	()	ほぼ長方形	南6m町道 東6m 準角地		1中専(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	() 32,234	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,234	100 [82.7]	38,977	街路 交通・ 0.0	39,000	
b	() 37,293	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,368	100 [96.7]	38,643	接近 環境 0.0	38,600	
c	() 30,169	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	33,588	100 [91.0]	36,910	画地 行政 0.0	36,900	
d	() 51,155	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	50,252	100 [117.8]	42,659	その他 0.0	42,700	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -12.0	環境 +10.0	画地 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 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 -10.0	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 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 +30.0	画地 +2.0	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： 38,200 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				既成住宅地のため				
(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)
	3,048,421	573,568	2,474,853	2,181,020	293,833	(0.9750) 286,487	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,821,119 円 (29,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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 (㎡)		
共同住宅	120.00	L 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
1 中専	60 %	200 %	200 %	231 ㎡	16.0 m × 15.0 m	前面道路：町道 3.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 3 階すべて平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,090	130,800	1.0	130,800	1.0	130,800
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		261,600				261,600
年額支払賃料						261,600 円 × 12ヶ月 =				3,139,200 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						共益費の授受は慣行化していない				
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)						一時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 (%))						3,139,200 円 × 5.0 % 円 × % =				156,960 円
以上計 + a+ - -										2,982,240 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						261,600 円 × 95.0 % × 1.00 % =				2,485 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 %) 261,600 円 × 95.0 % × 0.2563 =				63,696 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 + + +						3,048,421 円 (13,197 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	苅田 01C (賃) - 20697	974 (972)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,146	対象基準階の月額実質賃料 1,114 円/㎡
b	苅田 01C (賃) - 20699	957 (956)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	925	月額支払賃料 (1,090 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	133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	125,568 円	3,139,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 13,800 円	査定額	
	建物 233,800 円	33,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	573,568 円 (	2,483 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(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)	40 %	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)	20 %	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	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,181,020 円 (9,442 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,048,421 円	
総費用		573,568 円	
純収益 -		2,474,853 円	
建物等に帰属する純収益		2,181,020 円	
土地に帰属する純収益 -		293,833 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		286,487 円 (1,240 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,821,119 円 (	29,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	9,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,700 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 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字尾倉字三十田 3 3 0 7 番 1 3				地積 (m ²)	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 中専 (60,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる古くからの住宅地域	北7.5 m 町道	水道	小波瀬西工大前1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5 m 町道	交通 小波瀬西工大前駅北方 1.5 km	法令 1 中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域において特段の変動要因等は認められず、土地利用は当面、現状維持程度での推移と予測。堅調な住宅地需要に加え、値ごろ感等の優位性も相俟って、地価は当分の間、安定基調での推移が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	18,900 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	同一需給圏は苅田町を中心に隣接する行橋市等を含む圏域にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は苅田町や隣接市区に勤務先を有する個人と把握される。苅田町中心部や最寄り交通施設から、やや距離を有するが、隣接市区へのアクセスに問題はなく総額面での優位性等も相俟って需要は底堅い。加えて堅調に推移する住宅地需要にも後押しされ地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建でおおよそ 3,000 万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、収益性よりも居住快適性が志向される傾向が強い。居住快適性等の住環境の良否が直ちに収益性に反映されているとは言い難く、この点より収益価格が比準価格に比べ低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に、収益価格を斟酌し、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
価と格しをた	苅田 - 4		[99.9]	100	100	[100.0]	30,900	
	公示価格 31,200 円 / m ²		100	[100.0]	[100.8]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		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 30,600 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	堅調な個人消費や国内需要を映じて緩やかながらも拡大基調での推移が続くが基調としては弱い動きを示す住宅投資の動きには留意の要。		
	- 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		価格変動状況		(地域要因)	新興分譲住宅地域との競合等に伴う影響は看過出来ないが、総額の観点からの値ごろ感等も相俟って、市場競争力は回復傾向にある。		
	代表標準地 標準地	標準地	価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号 -		価格変動状況					
	公示価格 円 / m ²		価格変動状況					
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %		価格変動状況					

(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	苅田01C - 10607	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	東6 m町道		準工 (60,200)		
b	苅田01C - 11506	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	北6 m町道		1住居 (60,200)		
c	苅田01C - 11504	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ台形	北西12 m町道 北東6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	苅田01C - 10507	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m町道		2低専 (60,100)		
e	苅田01C - 10401	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道		準工 (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	() 33,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,454	$\frac{100}{[105.0]}$	31,861	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	31,900	
b	() 36,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,363	$\frac{100}{[113.2]}$	32,123	画地 0.0 行政 0.0	32,100	
c	() 36,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,327	$\frac{100}{[119.0]}$	30,527	その他 0.0	30,500	
d	() 32,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,234	$\frac{100}{[98.8]}$	32,626	その他 0.0	32,600	
e	() 29,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,063	$\frac{100}{[99.8]}$	29,121	[100.0] 100	29,100	
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 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	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 +5.0	環境 +10.0	画地 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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -4.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	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： 31,400 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		既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。					
(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)
	4,076,214	822,280	3,253,934	2,997,270	256,664	(0.9750) 250,247	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,958,262 円 (18,900 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 (㎡)		
共同住宅	165.00	L S 2 F		330.00		
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
1 中専	60 %	200 %	200 %	316 ㎡	14.0 m × 22.0 m	前面道路：町道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 5.5 ㎡程度のファミリータイプ (2 L D K)			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(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	住宅	165.00	100.0	165.00	1,050	173,250	1.0	173,250
~ 2	住宅	165.00	100.0	165.00	1,070	176,550	1.0	176,550
~								
~								
~								
計		330.00	100.0	330.00		349,800		349,800
年額支払賃料				349,800 円 × 12ヶ月 = 4,197,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等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 (%))				4,197,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 209,880 円				
以上計 + a+ - -				3,987,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				349,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,323 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 %) 349,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 85,171 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 + + +				4,076,214 円 (12,899 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	効田01C(賃) - 20501	1,124 (1,124)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,125	対象基準階の 月額実質賃料 1,094 円/㎡
b	効田01C(賃) - 20502	1,257 (1,205)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[114.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,060	月額支払賃料 (1,070 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	183,600 円	45,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	209,880 円	4,197,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 15,700 円	査定額	
	建物 321,300 円	45,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	45,900 円	45,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,900 円	45,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	822,280 円 (	2,602 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)	40 %	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)	20 %	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	45,900,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 330.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,997,270 円 (9,485 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,076,214 円	
総費用		822,280 円	
純収益 -		3,253,934 円	
建物等に帰属する純収益		2,997,270 円	
土地に帰属する純収益 -		256,664 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		250,247 円 (792 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,958,262 円 (	18,900 円 / 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	神谷不動産鑑定士事務所
苅田(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	8,580,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 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 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字雨窪字沼坪7 3 5 番 3				地積 (㎡)	289	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)	
	台形 1.2 : 1	住宅 RC 2	中規模一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	南西5 m 町道	水道	苅田1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 16 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	北九州市に近接した住宅地	街路	5 m 町道	交通施設	苅田駅 北西方1.9 km 法令 1 中専 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,600 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、苅田町を中心に近接する小倉南区の東部や行橋市一帯の住宅地域である。主たる需要者は、町内、小倉南区および行橋市等に勤務先がある需要者が大半を占める。小倉南区に近い住宅地域で、町内の堅調な住宅地需要を背景に、地価の底打ち感が認められる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建物件で2,500万円～3,000万円程度が取引の中心である。							
(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、自己使用目的の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅（複合不動産）を主とした自用目的での取引が支配的である。相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地からの価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 画地 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	
	苅田(県) - 3	[100.3] / 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[100.0] / 100	29,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +3.0 +1.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,600 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		緩和的な金融環境や政府支出による下支え等により、景気拡大が続いている。苅田町の人口は微増・横這いで推移。		
	- 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〕		地域要因に大きな変化は見られない。北九州市小倉南区に近い住宅地域で、地価はやや上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕		価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。		

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	菊田01C-10608	京都府菊田町		建付地	()	ほぼ台形	北東6m道路		1中専(60,200)				
b	菊田01C-10607	京都府菊田町		建付地	()	長方形	東6m町道		準工(60,200)				
c	菊田01C-10401	京都府菊田町		更地	()	ほぼ長方形	北西5m町道		準工(60,200)				
d	小倉南01C-10305	北九州市小倉南区		建付地	()	袋地等	北西4m市道		2住居(60,160)				
e	小倉南01C-10306	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西6m市道 北6m 角地		1住居(70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,021	100 [70.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [68.4]	29,342	100 [100.0]	29,342	街路 交通・ 0.0	29,300			
b	() 33,387	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,454	100 [113.5]	29,475	接近 環境 0.0	29,500			
c	() 29,063	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,063	100 [101.9]	28,521	画地 行政 0.0	28,500			
d	() 27,515	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	34,394	100 [102.4]	33,588	その他 0.0	33,600			
e	() 21,175	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [74.4]	28,461	100 [92.1]	30,902	[100.0] 100	30,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	売急ぎ	% / 月 +0.03	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 -20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	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	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	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	画地 -25.6	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,400 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				既成住宅地のため				
(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)
	3,740,609	748,700	2,991,909	2,723,010	268,899	(0.9750) 262,177	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,242,310 円 (21,600 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 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	289 ㎡	19.0 m × 15.0 m	前面道路：町道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(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 ~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,070	160,500	1.0	160,500
~							1.0	160,500
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		321,000		321,000
年額支払賃料						321,000 円 × 12ヶ月 = 3,852,000 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						共益費の授受は慣行化していない		
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)						一時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 (%))						3,852,000 円 × 5.0 % 円 × % = 192,600 円		
以上計 + a+ - -						3,659,400 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						321,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,050 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 %) 321,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 78,159 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 + + +						3,740,609 円 (12,943 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	苅田 01C (賃) - 20696	1,162 (1,160)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,107	対象基準階の 月額実質賃料 1,094 円/㎡
b	小倉南 01C (賃) - 10401	1,196 (1,171)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,056	月額支払賃料 (1,070 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	166,800 円	41,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	192,600 円	3,852,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 14,000 円	査定額	
	建物 291,900 円	41,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	748,700 円 (	2,591 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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)	40 %	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)	20 %	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	41,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,723,010 円 (9,422 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,740,609 円	
総費用		748,700 円	
純収益 -		2,991,909 円	
建物等に帰属する純収益		2,723,010 円	
土地に帰属する純収益 -		268,899 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		262,177 円 (907 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,242,310 円 (	21,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	7,290,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 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 10日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字与原字瀬越輪鳴 1 6 2 1 番 7				地積 (㎡)	287	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)
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東 4 m 町道	水道	小波瀬西工大前 1.5 km		(その他) (60,160)
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 130 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模	250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 小波瀬西工大前駅東方 1.5 km	法令	1 住居 (60,160)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として成熟しており、土地利用は閑静な居住環境を維持しながら、現状維持程度で推移すると予測する。堅調な住宅地需要にも支えられ、地価は当面、概ね横這い圏内での安定的推移が持続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		25,400 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	同一需給圏は苅田町を中心に隣接する行橋市等を含む圏域にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は苅田町内や行橋市等に勤務先を有する個人と把握される。与原地区にて形成される既存住宅地域で、需要流出の傾向は否めないが、総額面での優位性等も相俟って一定の需要が認められ、加えて苅田町での堅調な住宅地需要にも後押しされ、地価は安定基調での推移を続けている。需要の中心となる価格帯は新築戸建でおおよそ 3, 0 0 0 万円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟しておらず、本件では収益還元法の適用を断念したが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であるから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性が本件の場合は高いと認められる。以上より、現実市場生起の地価現象を如実に反映し客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
			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 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	苅田(県) - 3						内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[100.3]	100	100	[100.0]	24,600	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	30,600 円 / ㎡	100	[100.0]	[124.8]	100		内 街路 交通 環境 補 画地 正 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 25,300 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	堅調な個人消費や国内需要を映じて緩やかながらも拡大基調での推移が続くが基調としては弱い動きを示す住宅投資の動きには留意の要。			
	- 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)	新興分譲住宅地域との競合等に起因する各種の影響は看過できないが総額の観点からの値ごろ感等も相俟って、総じて見れば安定基調に。			
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	(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	行橋01C - 11019	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都)2低専 (50,100)				
b	行橋01C - 10823	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東3.7 m市道 北3.5 m 角地		(都)1中専 (70,160)				
c	行橋01C - 11021	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都)1中専 (60,160)				
d	苅田01C - 10608	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m道路		1中専 (60,200)				
e	行橋01C - 11001	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m道路		(都)1中専 (60,160)				
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	() 23,630	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,282	$\frac{100}{[100.8]}$	26,073	街路 交通・ 0.0	26,100			
b	() 26,469	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,495	$\frac{100}{[107.1]}$	24,739	接近 環境 0.0	24,700			
c	() 27,069	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,096	$\frac{100}{[107.0]}$	25,323	画地 行政 0.0	25,300			
d	() 14,021	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.4]}$	29,342	$\frac{100}{[110.0]}$	26,675	その他 0.0	26,700			
e	() 23,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,342	$\frac{100}{[94.1]}$	24,806	[100.0] 100	24,800			
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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	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 +3.0	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
c	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 +4.0	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	売急ぎ	% / 月 +0.03	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 -20.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,400 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			既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。				
(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		近隣地域は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域である。持ち家を主体とする住宅地域であり、地域的に賃貸市場が成熟しておらず、賃貸用不動産には馴染まないという地域的特性を有する。加えて、戸建住宅に係る規範性ある適切な賃貸事例の収集が困難なこと等の理由もあって、本件では収益還元法の適用を断念したものである。					

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	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	7,960,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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 7月 1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	京都府苅田町大字与原字白石2 1 7 3 番 2				地積 (㎡)	435	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 中専 (60,200)	
	1:1.5	住宅 W 1	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ農家住宅地域	南西5 m 町道	水道	小波瀬西工大前3.2 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 100 m、北 50 m			標準の使用	戸建住宅地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m町道	交通 小波瀬西工大前駅東方 3.2 km	法令 1 中専 (60,200)	規制		
	地域要因の将来予測	郊外の住宅地域で目立った開発等も認められず、土地利用は現状維持程度での推移と予測。郊外部の既存住宅地の需要は他所からの新規流入も期待薄であることから脆弱で、地価は当面、弱含みでの推移が続くものと予測。							
(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	18,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、苅田町を中心に隣接市町を含む圏域にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は、苅田町に地縁を有する者のうち、当該圏域に強い選好性を有する個人と把握される。白石地区にて形成される既存の住宅地域であり従前より需要は脆弱。選好性も相対的に劣後すること等も相俟って、地価は今なお弱い動きが続いている。取引当事者の属性や利用目的等により取引規模がまちまちであり、需要の中心となる取引価格帯を一概には指摘できない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟していないので収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であり、この点より本件の場合、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高いと判断される。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +5.0 因 行政 -30.0 その他 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	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 18,400 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/㎡			価格変動形成要因	(一般的要因) 堅調な個人消費や国内需要を映じて緩やかながらも拡大基調での推移が続くが基調としては弱い動きを示す住宅投資の動きには留意の要。 (地域要因) 新興分譲住宅地等との需要競合の影響は大きく、郊外既存住宅地への需要は今なお弱含み。市況は依然として弱い動きに終始する。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋01C - 10821	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m県道		(都) (70,200)		
b	行橋01C - 10804	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		(都) (70,200)		
c	行橋01C - 10806	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 北東4.2 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)		
d	行橋01C - 10216	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m市道		(都) (70,200)		
e	行橋01C - 10217	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,630	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	22,744	100 [122.0]	18,643	街路 交通・ 0.0	18,600	
b	() 15,888	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,936	100 [95.3]	16,722	接近 環境 0.0	16,700	
c	() 18,146	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	17,617	100 [95.4]	18,466	画地 行政 0.0	18,500	
d	() 14,184	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [85.0]	16,604	100 [90.9]	18,266	その他 0.0	18,300	
e	() 20,112	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,112	100 [101.7]	19,776	[100.0] 100	19,800	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -10.0	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 +6.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -15.0	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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0	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： 18,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			郊外の既存農家集落に所在しており適切な造成事例の収集が困難なことから適用しない。				
(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 近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の農家住宅地域である。周囲には未だ農地も多く見られるところであり、かような地域的特性等も相俟って、賃貸市場が十分に成熟していない。加えて、戸建住宅に係る規範性ある適切な賃貸事例の収集が困難である等の理由もあって、本件では収益価格については試算しないことにした。						

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 5日提出
苅田(県) - 7 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所. Row 1: 苅田(県) - 7, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 松尾 春仁 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,900,000 円 | 1㎡当たりの価格, 11,100 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. Includes detailed text and numerical data.

(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	小倉南01C - 10907	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南5.5 m市道		「調区」(40,60)				
b	苅田01C - 11511	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	西5.5 m町道		準都計(60,200)				
c	小倉南01C - 10906	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西2.5 m市道		「調区」(40,60)				
d	苅田01C - 10605	京都郡苅田町		更地	()	不整形	南6 m町道 西6 m 準角地		1中専(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	() 8,982	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	9,436	$\frac{100}{[79.9]}$	11,810	街路 交通・ 0.0	11,600			
b	() 9,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,082	$\frac{100}{[75.6]}$	12,013	接近 環境 0.0	11,800			
c	() 7,005	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	8,152	$\frac{100}{[73.7]}$	11,061	画地 行政 -2.0 0.0	10,800			
d	() 10,352	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,352	$\frac{100}{[98.9]}$	10,467	その他 0.0	10,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[98.0] 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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -23.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +10.0	環境 -23.0	画地 -14.5	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 +3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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： 11,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域内に存する自己所有が中心の既成住宅地域内にあり、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
苅田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	53,300,000 円	1㎡当たりの価格	56,300 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] 44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1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	京都府苅田町神田町1丁目2番2ほか3筆				地積(㎡)	946	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	商業(80,400)準防	
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 9	各種店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東20 m 国道、背面道	水道、下水	苅田300 m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 250 m、北 20 m			標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、			規模	1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	20 m 国道	交通施設	苅田駅東方300 m 法令 商業(80,400) 規制	
	地域要因の将来予測	土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測する。今なお慎重姿勢が続く不動産投資等、市況は必ずしも楽観視できる状況とは言い難いが、背後住宅地との関係から、地価は当面、概ね横ばい圏内での推移が続くと予測。						
(3)最有効使用の判定	店舗、事務所兼共同住宅地				(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	58,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,700 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	同一需給圏は苅田町を中心に隣接市区を含む圏域にて形成される商業地域で、典型的な市場参加者は同圏域において店舗・事務所ビル等の取得を企図する法人等と把握される。隣接市区に控える大型商業施設等への顧客流出の動き等、地域間競争の激化に伴う商況悪化の影響等が敬遠され、不動産投資は依然として慎重姿勢が続いているが、背後住宅地との関係から近年、地価安定化の動きが顕現化している。当該圏域における取引の中心価格帯は一概には指摘できない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格導出過程で多分の想定要素を含む等、不確実性を有しており、この点より本件の場合は、比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。以上より本件では、比準価格を中心に、収益価格を斟酌して、さらに規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0	
	苅田 5 - 1					54,300		
	公示価格 62,500 円/㎡	[99.9] 100	100	100	[102.0] 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 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 +15.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-							
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 56,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	堅調な個人消費や国内需要等を背景に総じて安定基調で推移するも不透明感の高まりを映じて世界経済リスクが高まる状況には留意の要。			
	- 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)	収益性悪化の影響から不動産投資は総じて慎重姿勢。高止りが続く空室率等、楽観視できる状況には不、地価好転の機運は未だ道半ば。			
	変動率	年間 0.0 %	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	苅田01C - 10609	京都府苅田町		更地	()	ほぼ長方形	南東20m国道 北東6m 角地		近商 (90,200)		
b	小倉南01C - 10703	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北東12m県道 南西4m 二方路		準工 (60,200)		
c	苅田01C - 10604	京都府苅田町		建付地	()	不整形	南東20m国道 南西6m 北西6m 三方路		準住居 (70,200)		
d	行橋01C - 11003	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北西10m国道		(都) 準工 (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	() 91,086	100 [140.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	63,166	100 [108.1]	58,433	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	59,600	
b	() 39,760	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	39,760	100 [72.0]	55,222	画地 +2.0 行政 0.0	56,300	
c	() 43,241	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [98.8]	54,708	100 [95.6]	57,226	その他 0.0	58,400	
d	() 28,860	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	32,067	100 [55.4]	57,883	その他 0.0	59,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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	買進み	% / 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 -9.0	環境 +35.0	画地 +3.0	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 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	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 -10.0	環境 +25.0	画地 -1.2	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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	画地 -10.0	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： 58,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。					
(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)
	44,338,357	9,802,400	34,535,957	32,975,100	1,560,857	(0.9311) 1,453,314	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	33,798,000 円 (35,700 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・事務所兼共同住宅	350.00	SRC 9F		3,180.00		
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
商業準防	90%	400%	400%	946㎡	38.5 m × 28.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階～2階：貸店舗・貸事務所（分割可）3階～9階：住居（平均専有面積50㎡程度のファミリータイプ）			有効率の理由	86.9%	建物用途・構造等から標準的な有効率を採用

(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・事務所	350.00	75.0	262.50	2,000	525,000	4.0	2,100,000	2.0	1,050,000
～2	事務所	350.00	85.0	297.50	1,500	446,250	4.0	1,785,000		
3～9	住居	350.00	90.0	315.00	1,250	393,750	1.0	393,750	1.0	393,750
～	塔屋	30.00								
～										
計		3,180.00	86.9	2,765.00		3,727,500				6,641,250 3,806,250
年額支払賃料					3,727,500円 × 12ヶ月 =					44,730,000円
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000円/台 × 15台 × 12ヶ月 +					= 900,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等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 (%))					44,730,000円 × 5.0% + 900,000円 × 5.0% =					2,281,500円
以上計 + a+ - -										43,348,500円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,641,250円 × 95.0% × 1.00% =					63,092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%) 3,806,250円 × 95.0% × 0.2563 =					926,765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 + + +					44,338,357円 (46,869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	苅田01C(賃) - 20504	1,801 (1,796)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	2,082	対象基準階の月額実質賃料 2,092円/㎡
b	苅田01C(賃) - 20503	2,043 (2,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	2,125	月額支払賃料 (2,000円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,655,000 円	531,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,281,500 円	45,630,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 86,900 円	査定額	
	建物 3,717,000 円	531,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	531,000 円	531,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	531,000 円	531,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	9,802,400 円 (	10,362 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	531,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² × 3,180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	32,975,100 円 (34,857 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			44,338,357 円
総費用			9,802,400 円
純収益 -			34,535,957 円
建物等に帰属する純収益			32,975,100 円
土地に帰属する純収益 -			1,560,857 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,453,314 円 (1,536 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	33,798,000 円 (		35,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
苅田(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	61,400,000 円	1㎡当たりの価格	52,800 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 10 日	(6) [平成31年1月]	42,000 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	京都郡苅田町京町 1 丁目 1 2 番 1 3 ほか 2 筆				地積 (㎡)	1,163	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	商業 (80,400) 準防	
	不整形 1:1.5	銀行 R C 2	小売店舗や銀行等が建ち並ぶ駅前商店街	西 16 m 県道、背面道	水道、下水	苅田 370 m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 40 m、		規模	1,200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	J R 苅田駅東側に広がる駅前商店街	街路	1 6 m 県道	交通施設	苅田駅 南方 370 m 法令 商業 (90,400) 規制	
	地域要因の将来予測	小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街で、利便性等に優る立地特性から、住宅系用途を含む需要も考えられ、政策等により後押しされた類似地域の動向などを受け、地価水準は緩やかな上昇基調で推移していくと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状	+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,200 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	40,100 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町及び周辺市町における商業地域で、需要者としては、地縁等を有し店舗・営業所等を展開する事業者のほか、マンション建設を手がける開発業者や投資家等が主体と考えられる。背後住宅地に係る需要や類似地域の動向等を受け、価格水準は緩やかな上昇基調で推移している。供給量の少なから取引は限定的であり、売主及び買主、各々の目線が合わないことも多く、散見された取引における価格帯も個性等を多分に含む幅広いものとなっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格では町のほぼ中心部に存する特性を鑑み、同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係にある取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、規模・構造・用途等の建物や賃料の想定如何により流動的となる面を否定出来ず、やや説得力が劣る。よって、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	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	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 / ㎡)	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 / ㎡	[]	100	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 52,700 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 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	高齢化が進む一方、工場就労者の流入も見られ、政策等により喚起された需要を受けて、中心部周辺では地価の上昇が一部で見られる。		
	変動率	年間 +0.2 %	半年間	%	(地域要因)	小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街で、類似地域の動向や背後地域における住宅需要等を受け、地価は緩やかな上昇基調で推移している。		
					(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	苅田01C - 10502	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ台形	北10 m町道 東10 m 角地		近商 (90,200)		
b	苅田01C - 10610	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m町道		準工 (60,200)		
c	苅田01C - 10505	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	東6 m町道 北5.6 m 角地		近商 (90,200)		
d	苅田01C - 10604	京都郡苅田町		建付地	()	不整形	南東20 m国道 南西6 m 北西6 m 三方路		準住居 (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	() 55,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,816	$\frac{100}{[86.6]}$	62,143	街路 交通・ 0.0	62,100	
b	() 51,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,847	$\frac{100}{[91.5]}$	56,663	接近 環境 0.0	56,700	
c	() 45,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,558	$\frac{100}{[94.6]}$	47,101	画地 行政 0.0	47,100	
d	() 43,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	54,708	$\frac{100}{[108.0]}$	50,656	その他 0.0	50,700	
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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0	画地 +3.0	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 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0	画地 -1.2	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： 54,200 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)
	45,211,773	9,609,825	35,601,948	33,498,900	2,103,048	(0.9534) 2,005,046	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	46,628,977 円 (40,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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	500.00	R C 6 F		3,000.00		
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
商業準防	90 %	400 %	400 %	1,163 ㎡	34.0 m × 43.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階に店舗がついた共同住宅(2LDKタイプ：平均専用面積約50㎡)を想定した。			有効率の理由	91.7 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	75.0	375.00	2,270	851,250	4.0	3,405,000
							2.0	1,702,500
2 ~ 6	住宅	500.00	95.0	475.00	1,275	605,625	1.0	605,625
							1.0	605,625
~								
~								
~								
計		3,000.00	91.7	2,750.00		3,879,375		6,433,125 4,730,625
年額支払賃料				3,879,375 円 × 12ヶ月 = 46,552,500 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が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 (%))				46,552,500 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,327,625 円				
以上計 + a+ - -				44,224,875 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,433,125 円 × 95.0 % × 1.00 % = 61,115 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 %) 4,730,625 円 × 95.0 % × 0.2060 = 925,783 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 + + +				45,211,773 円 (38,875 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	効田01C(賃) - 31501	2,504 (2,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	2,455	対象基準階の 月額実質賃料 2,356 円/㎡
b	効田01C(賃) - 20504	1,801 (1,796)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,207	月額支払賃料 (2,270 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	2,565,000 円	513,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,327,625 円	46,552,500 ×	5.0 %
公租公課	土地 100,200 円	査定額	
	建物 3,591,000 円	513,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	513,000 円	513,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	513,000 円	513,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,609,825 円 (	8,263 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	50 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	30 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	0.9534
(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	513,000,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² × 3,000.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 30 % +
		設備部分 0.0921 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	33,498,900 円 (28,804 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		45,211,773 円	
総費用		9,609,825 円	
純収益 -		35,601,948 円	
建物等に帰属する純収益		33,498,900 円	
土地に帰属する純収益 -		2,103,048 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,005,046 円 (1,724 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	46,628,977 円 (	40,100 円 / m ²)	

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, 神谷不動産鑑定士事務所. Row 1: 苅田(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 神谷 孝 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 148,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,500 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

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: 所在地, 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, 工専(60,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 工場兼倉庫地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 17,500 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: 同一需給圏は苅田町を中心とする北部九州の工業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内は、臨海型の工業地域であり、自用の工場及び倉庫が一般的で、賃貸市場は未成熟であり、収益価格を求める事ができなかった. (8) 公称価示準格しをた: 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/㎡), 内訳, 標準街路, 交通, 環境, 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, 標準街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 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 17,300 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 +1.2 %, 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	苅田01C - 10602	京都府苅田町		建付地	()	長方形	南東9 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
b	小倉南01C - 10304	北九州市小倉南区		底地	()	長方形	北10 m私道 東7 m 南7.5 m 三方路		「調区」 (50,60)		
c	門司01C - 11604	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	南東19 m県道		準工 (60,200)		
d	門司01C - 10802	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		工専 (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	() 14,605	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	15,451	100 [89.1]	17,341	街路 交通・ 0.0	17,300	
b	() 17,352 24,789	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	24,067	100 [134.5]	17,894	接近 環境 0.0	17,900	
c	() 16,862	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,896	100 [105.6]	16,000	画地 0.0	16,000	
d	() 18,150	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,150	100 [92.1]	19,707	行政 その他 0.0	19,700	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 +3.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +10.0	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 -2.0	交通・接近 -6.0	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： 17,500 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	自社操業の大規模工場や倉庫等が建ち並び臨海工業地域で、公法上、工業専用地域に所在する。賃貸市場が未成熟であるため、規範性の高い賃貸事例の収集は困難であり、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