

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 北九州システム鑑定
吉富(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治 印

鑑定評価額	8,630,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 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 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 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	築上郡吉富町大字広津4 2 7番5 ほか1筆				地積(㎡)	423	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)	
	1.2:1	住宅LS2	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域	東3.8m町道、北側道	水道、下水	吉富400m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 40m、南 200m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模 400㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.8m町道	交通施設	JR吉富駅南東方400m	法令(都) 1住居(60,160) 規制
	地域要因の将来予測	吉富町役場に近い既成住宅地域で、今後とも当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向が続くものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	2階建程度の住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 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	同一需給圏は吉富町及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は町内居住者を中心とし、周辺市町村からの転入は殆どない。町役場や吉富駅に近い既成住宅地域であるが、街路条件が劣るうえ、画地規模が大きく、需要は弱含みである。土地取引が少なく、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中庸値を重視し求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。自己使用の戸建住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟で適切な賃貸事例の収集が困難であるため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域では取引価格の水準を指標に価格が決定されるので、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	吉富 - 1	[99.8]	100	100	[100.0]	20,300	地 街路 +4.0 域 交通 0.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 20,100 円/㎡	100	[100.0]	[98.8]	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 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	[]			
(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 20,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕 吉富町の人口は微減傾向で推移し、高齢化率が約31.6%である。土地取引件数は横這いで住宅着工戸数は大幅に減少している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 町役場に近い既成住宅地域で、画地規模が大きいため総額に対し需要者の割高感があり、地価の下落が続いている。				
	変動率	年間 -0.5%	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	吉富01C - 10301	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m私道		(都) (60,200)					
b	豊前01C - 11299	豊前市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
c	豊前01C - 11298	豊前市		建付地	()	長方形	北東6 m私道 南東5.5 m 角地		(都) (80,200)					
d	築上01C - 11299	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m町道 北東5.2 m 角地		(都) (70,200)					
e	吉富01C - 11299	築上郡吉富町		更地	()	長方形	南6 m私道 西4.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200) 高度地区1種15m					
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	() 13,607	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [91.2]	14,845	100 [75.9]	19,559	街路 交通・ 0.0	19,600				
b	() 24,971	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,871	100 [117.6]	21,149	接近 環境 0.0	21,100				
c	() 21,172	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,632	100 [88.6]	23,287	画地 行政 0.0	23,300				
d	() 21,777	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.5]	21,033	100 [92.6]	22,714	その他 0.0	22,700				
e	() 20,566	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,022	100 [97.9]	20,451	[100.0] 100	20,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.05	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-7.0	環境	-20.0
			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 -0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+8.0	交通・接近	-1.0	環境	+10.0
			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 -0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-13.0	環境	-3.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-11.0	環境	0.0
			画地	+2.5	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+1.0	環境	-5.0
			画地	+2.0	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： 20,400 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			既成市街地であり、適用が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で規範性の高い賃貸事例の収集が困難であるため。							

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

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, 大川不動産鑑定事務所. Row 1: 吉富(県) - 2, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,820,000 円 | 1㎡当たりの価格, 13,600 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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 築上郡吉富町大字土屋 4 8 3 番ほか 1 筆. (2) 近隣地域: 東 200 m, 西 200 m, 南 250 m, 北 50 m. (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: 形状角地 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 13,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、吉富町及び周辺市町内に形成された住宅地域. (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、地域の特性が類似する住宅地域の取引事例と比較検討した実証的な価格である. (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(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	吉富01C - 10301	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m私道		(都) (60,200)				
b	上毛01C - 10301	築上郡上毛町		更地	()	長方形	南西6 m町道 南東6 m 角地		準都計 (80,200)				
c	築上01C - 10402	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西4 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)				
d	築上01C - 11602	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (60,200)				
e	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (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	() 13,607	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	14,684	$\frac{100}{[108.2]}$	13,571	街路 交通・ 0.0	13,600			
b	() 12,935	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,631	$\frac{100}{[93.5]}$	13,509	接近 環境 0.0	13,500			
c	() 11,215	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	11,516	$\frac{100}{[87.2]}$	13,206	画地 行政 0.0	13,200			
d	() 12,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,494	$\frac{100}{[96.4]}$	12,961	その他 0.0	13,000			
e	() 15,615	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,506	$\frac{100}{[110.3]}$	14,058	[100.0] 100	14,100			
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 -0.05	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -11.0	環境 0.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	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： 13,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用は困難。				
(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、町中心部からやや離れた住宅地域であり、自用の戸建住宅を主とし、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。						

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	大川不動産鑑定事務所
吉富（県） - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	3,210,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 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	築上郡吉富町大字小犬丸 1 7 6 番 2				地積 (m ²)	(189)	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)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北 4.8 m 町道	水道、下水	吉富 650 m	(その他) (60,192)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 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 13 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.8 m 町道	交通施設	吉富駅方北東方 650 m	法令 (都) 1 住居 (60,192) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、当分の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は小幅な下落率で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、吉富町及び周辺市町内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利、長期下落による値頃感等により持ち直しつつあるが、町域が狭い吉富町は、不動産取引が少なく、取引価格は弱含み基調で推移しており、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。近隣地域は戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、取引の中心は 1,000 万円前後の中古物件が中心である。需要者は、豊前市、中津市等を通勤圏域とする当町居住者が中心。							
(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、地域的特性が類似する住宅地域の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、自用目的（戸建住宅）での取引を中心とする既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場動向を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	豊前（県） - 1	[98.9]	100 [100.0]	100 [107.8]	[100.0] / 100	16,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,100 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	不動産需給は低金利等により堅調に推移。投資利回りは低下傾向。都心回帰の中、選別・二極化が進行。吉富町の人口は微減基調で推移。			
	- 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 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	住環境等の変動要因は認められないが、人口減少、高齢化進行等により有効需要は減退傾向にある。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因の変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	吉富01C - 10301	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m私道		(都) (60,200)	
b	吉富01C - 10399	築上郡吉富町		更地	()	長方形	南6 m私道 西4.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	築上01C - 11602	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (60,200)	
d	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (60,200)	
e	豊前01C - 11206	豊前市		建付地	()	長方形	北東3.7 m市道 南東5.7 m 角地		(都) (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	() 13,607	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [92.2]	14,684	100 [89.3]	16,443	街路 交通・ 0.0	16,400
b	() 20,566	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,422	100 [116.1]	17,590	接近 環境 0.0	17,600
c	() 12,620	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,494	100 [78.3]	15,957	画地 行政 0.0	16,000
d	() 15,615	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,506	100 [91.2]	17,002	その他 0.0	17,000
e	() 16,536	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	16,274	100 [92.2]	17,651	[100.0] 100	17,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0		
			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 -0.10	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 -20.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -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	正常	% / 月 -0.10	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 -5.0		
			画地 +1.0	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： 17,000 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				既成市街地のため適用は困難。				
(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、自用の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、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
吉富（県） - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	7,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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	築上郡吉富町大字幸子 5 0 5 番 1				地積 (m ²)	400	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	住宅 W 2	中規模一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域	南 7 m 町道、背面道	水道、下水	吉富 1 km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 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 16 m、奥行 約 25 m、規模	400 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない	街 7 m 町道	交通 吉富駅南方 1 km	法令 (都) 1 住居 (70,200)				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模住宅等が見られる既存住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、当分の間は現状程度で推移するものと見られる。地価は小幅な下落率で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、吉富町及び周辺市町内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利、長期下落による値頃感等により持ち直しつつあるが、町域が狭い吉富町は、不動産取引が少なく、取引価格は弱含み基調で推移しており、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。町内においてはミニ開発も見られるが、取引の中心は中古物件であり、価格帯は 1,000 万円前後。需要者は、豊前市、中津市等を通勤圏域とする当町居住者が中心。								
(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、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした価格であり、市場動向を反映する実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場動向を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	豊前（県） - 1							0.0	-3.0
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]			0.0	+2.0
	18,300 円 / m ²	100	[100.0]	[98.9]	100	18,300		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 18,700 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	（一般的要因）	不動産需給は低金利等により堅調に推移。投資利回りは低下傾向。都心回帰の中、選別・二極化が進行。吉富町の人口は微減基調で推移。			
	- 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 / m ²					（地域要因）	スーパーに近く、町内においては利便性が比較的良好な住宅地域であるが、人口減少、高齢化進行等により有効需要は減退傾向にある。		
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %	（個別的要因）	個別的要因の変動は認められない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	吉富01C - 10301	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m私道		(都) (60,200)		
b	吉富01C - 10399	築上郡吉富町		更地	()	長方形	南6 m私道 西4.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	築上01C - 11602	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (60,200)		
d	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (60,200)		
e	豊前01C - 11301	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		(都) 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	() 13,607	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	14,684	$\frac{100}{[80.8]}$	18,173	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,200	
b	() 20,566	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,422	$\frac{100}{[107.1]}$	19,068	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,100	
c	() 12,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,494	$\frac{100}{[69.3]}$	18,029	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,000	
d	() 15,615	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,506	$\frac{100}{[82.3]}$	18,841	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,800	
e	() 21,441	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.1]}$	23,300	$\frac{100}{[123.3]}$	18,897	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	18,900	
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	正常	% / 月 -0.05	街路 -4.0	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 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 -2.0	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 -8.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用は困難。				
(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、自用の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、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

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	大川不動産鑑定事務所
吉富(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	5,070,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 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 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	築上郡吉富町大字広津403番				地積(㎡)	237	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) 近商(80,300) 準防	
	台形 1:1	店舗兼住宅 W2	店舗併用住宅及び一般住宅が混在する県道沿いの近隣商業地域	東8m 県道、北西側道	水道、下水	吉富230m	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 150m			標準的使用	低層の店舗・事務所兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	吉富駅南東方230m	法令(都) 近商(90,300) 規制
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗・事務所兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,400 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、吉富町及び周辺市町内に形成された商業地域。当該圏域においては、中津市の大型商業施設（イオンモール三光、ゆめタウン中津等）への顧客流出等により商業系利用目的の需要は少なく、取引価格は弱含み基調で推移している。吉富町の商業地域は、県道等の幹線道路沿線に小規模店舗等が散在する程度であり、閉鎖店舗が見られ空洞化が進行している。また、賃貸物件は少なく、支払賃料及び敷金を下方修正しても空店舗を消化できない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域等の取引事例からアプローチした価格であり、市場動向を反映する実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 吉富 5 - 1	[99.8]	100	100	[102.0]	21,200	地 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 要 環境 因 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 21,500 円/㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	一 般 的 要 因	不動産需給は低金利等により堅調に推移。投資利回りは低下傾向。都心回帰の中、選別・二極化が進行。吉富町の人口は微減基調で推移。			
	- 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	町中心部の県道沿線に形成された商業地域であるが、人口減少等により収益力は弱く、商業系利用目的の需要は減退傾向にある。		
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				個 別 的 要 因		個別的要因の変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	吉富01C - 10301	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m私道		(都) (60,200)		
b	吉富01C - 10399	築上郡吉富町		更地	()	長方形	南6 m私道 西4.5 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
c	豊前01C - 11208	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北東23 m国道 南西4.5 m 二方路		(都) (70,200)		
d	豊前01C - 11214	豊前市		更地	()	台形	北16 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
e	豊前01C - 11301	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		(都) 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	() 13,607	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [92.2]	14,684	100 [67.8]	21,658	街路 交通・ 0.0	22,100	
b	() 20,566	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,422	100 [91.2]	22,393	接近 環境 0.0	22,800	
c	() 16,549	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [86.5]	19,017	100 [100.0]	19,017	画地 行政 +2.0	19,400	
d	() 26,415	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,309	100 [114.4]	22,997	その他 0.0	23,500	
e	() 21,441	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [91.1]	23,300	100 [106.0]	21,981	[102.0] 100	22,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -9.0	環境 -20.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 -2.0	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -10.0	環境 +7.0	画地 -13.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 -8.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,900 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				既成市街地のため適用は困難。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,602,468	540,700	2,061,768	1,890,460	171,308	(0.9746) 166,957	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,882,721 円 (16,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	100.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	300 %	300 %	237 ㎡	17.0 m × 17.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し(店舗兼住宅)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 ~ 2	店舗・住宅	220.00	100.0	220.00	1,000	220,000	4.0	880,000
~							2.0	440,000
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		220,000		880,000 440,000
年額支払賃料					220,000 円 × 12ヶ月 = 2,640,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,640,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 132,000 円			
以上計 + a+ - -					2,508,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					880,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,360 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 %) 440,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 86,108 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					2,602,468 円 (10,981 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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	苅田01C(賃) - 20504	1,801 (1,796)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,108	対象基準階の 月額実賃料 1,038 円/㎡
b	みやこ町01C(賃) - 21101	1,446 (1,415)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,006	月額支払賃料 (1,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	143,000 円	28,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	132,000 円	2,640,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 8,300 円	査定額	
	建物 200,200 円	28,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	540,700 円 (2,281 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,600,000 円	設計監理料率 126,000 円 / m ² × 220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,890,460 円 (7,977 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,602,468 円
総費用			540,700 円
純収益 -			2,061,768 円
建物等に帰属する純収益			1,890,460 円
土地に帰属する純収益 -			171,308 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			166,957 円 (704 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,882,721 円 (16,400 円 / m ²)