

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
直方(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	3,750,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	直方市大字永満寺2559番14				地積(㎡)	266	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)(70,200) (その他)		
	1:1.5	住宅 W1	農地の中に一般住宅が見られる住宅地域	南西7m市道	水道	直方4.8km			
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 300m、北 300m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模 260㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	直方市郊外の住宅地域	街路	7m市道	交通施設	JR直方駅 南東方 4.8km	法令(都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外部の住宅地で近隣地域やその周辺では特記すべき環境変化はないが、現状を維持したまま推移していくと考えられる。地価水準については、横ばい傾向で推移すると予測される。							
(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	14,100 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	対象基準地の同一需給圏は、直方市及び隣接市町の戸建住宅や農家住宅等が存在する範囲として把握した。圏域内の住宅地の供給動向は、中心部に近い知古地区において大型の分譲住宅地での供給が見られるが、その他ではミニ開発による供給が多くを占めている。圏域内での取引の中心となる価格については、個々の取引の個性が強く、取引価格にもばらつきが見られる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は直方市郊外の既存の戸建住宅地域で、別記のとおり原価法及び収益還元法が適用できなかったため、比準価格を試算した。比準価格の導出に際し、採用した事例は選択要件を具備しており、また、所要の補修性は応分と認められ、導出された価格は、市場性を反映した実証的な価格が求められたものと考ええる。よって、比準価格より鑑定評価額を決定することとなるが、その際、地域の動向等にも留意のうえ、表記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地街路 域交通 要環境 因行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円/㎡		価変動 格形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	当市では人口は微減、世帯数は微増で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価への影響が懸念される。			〔地域 要因〕	直方市郊外の既存の住宅地で、特記すべき地域要因はなく、地価は横ばい傾向で推移している。
	- 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/㎡				〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	直方02C - 11306	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	南西8 m市道		(都) (70,200)				
b	直方02C - 11103	直方市		更地	( )	ほぼ整形	東7.6 m市道 南東3.5 m 角地		(都) (80,200)				
c	直方02C - 10997	直方市		貸家建付地	( )	不整形	北東5.5 m市道		(都)近商 (90,200)				
d	直方02C - 11098	直方市		建付地	( )	不整形	北西10 m市道 北東4.6 m 角地		(都) (80,200)				
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	( ) 12,222	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,063	$\frac{100}{[ 83.6]}$	14,429	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,400			
b	( ) 16,498	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,094	$\frac{100}{[113.9]}$	14,130	環境 0.0	14,100			
c	( ) 15,017 15,017	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	18,428	$\frac{100}{[124.1]}$	14,849	画地 0.0	14,800			
d	( ) 14,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	14,714	$\frac{100}{[104.9]}$	14,027	行政 0.0 その他 0.0	14,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.15	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 +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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +15.0	画地 -10.0	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 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0	画地 +0.9	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： 14,100 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			適切な事例がないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し、戸建住宅が支配的な地域であり、収益性がなじまない地域であるため、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
直方(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	直方市大字下新入 1 6 9 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	770	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 ) ( 70,200 )	
	1.2 : 1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東 5.5 m 市道	水道	直方 2.6 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模		750 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特記にない。		街 5.5 m 市道	交通 直方駅 北東方 2.6 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 )		
	地域要因の将来予測	農家住宅・一般住宅を主とする地域である。土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、若干の下落傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	15,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は直方市及び周辺市町の農家住宅・戸建住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当市に地縁を有する者が殆どである。当市においては小規模開発による新規分譲地の人気は高いが、一方では低利用地・未利用地も多く見られる。農地も散見される当該近隣地域への新規参入は殆どない状況にあり、地価水準については下落傾向に変化はなく、需要の中心は建物付きの中古物件となり、総額で 1 1 0 0 万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の建物が殆どで、共同住宅等を建設し収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、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。よって、標準価格を中心に、不動産の需給動向及び地域の推移、指定基準地の価格等とも比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	直方(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	15,300		
	21,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[137.2]	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 15,700 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動状況	( 一般的 )	コロナ禍の中、企業収益・消費需要は減速傾向。商業地・住宅地の変動率は横這い程度ながら、地域の選好性による選別が強まっている。			
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %	( 地域 )	旧来からの中小規模の一般住宅・農家住宅で構成され、新規性に乏しく需要は弱含みの傾向にある。			
				( 個別的 )	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	直方02C - 11202	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東4 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)				
b	直方02C - 11203	直方市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道 南東3 m 二方路		(都) 1住居 (70,160)				
c	直方02C - 11204	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	西9 m市道 北6.5 m 角地		(都) (80,200)				
d	直方02C - 11110	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m未舗装私道		(都) (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	( ) 17,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,820	$\frac{100}{[109.1]}$	15,417	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,400			
b	( ) 11,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,224	$\frac{100}{[75.1]}$	14,945	画地 0.0 行政 0.0	14,900			
c	( ) 14,891	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,526	$\frac{100}{[90.6]}$	16,033	その他 0.0	16,000			
d	( ) 11,992	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	14,945	$\frac{100}{[94.6]}$	15,798	その他 0.0	15,800			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	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
b	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 +6.0	環境 -27.0	画地 +1.0	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 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 -17.0	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 -0.04	街路 -20.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	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： 15,500 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は農地も多く見られ、農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。					

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 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	7,560,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 2 年1月 ]	20,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	直方市大字直方 6 6 7 番 6 0				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 299 )	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 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス	直方 1 km	( その他 ) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 20 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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	高台の区画整然とした閑静な住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	直方駅 北西方 法令 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	古い住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。一部に古家解体後の分譲住宅の販売も見られ、地価の底打ち感が見られるが、地価水準はやや弱含み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	25,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	17,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市一円の住宅地と判定した。古い住宅団地であり、直方市においては区画整理事業による新興住宅地を除き、基本的には地縁の選好性が強く、取引の外部からの参入は少ない。直方イオン周辺の新興住宅地の取引は堅調で高値取引が一部散見されるが、当該標準地を含む遠賀川西側に存する不動産の需要はやや弱含みである。また土地のみの取引は少なく、解体費用を考慮した中古住宅の取引も多々あり、中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は古い住宅団地で、アパート等の収益物件も見られるが、取引されるケースは少ない。取引の中心は自用目的での取引であり、不動産の賃料収入に基づく収益価格は低位に試算された。よって本件では類似地域内の規範性のある取引事例の比較検討により求めた比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との均衡も十分に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	直方(県) - 4 前年指定基準地の価格 21,000 円 / m <sup>2</sup>	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 82.9 ]	[100.0] 100	25,300	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 25,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	県全体に対して、人口は微減傾向で、高齢化比率は高い。地価の変動率は微減であり、土地需要はやや弱含みで推移している。		
	- 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 / m <sup>2</sup>					ミニ開発住宅地の地価は堅調に推移しているが、古い既存住宅地は建物の取壊し費用を考慮した価格となり、二極化を形成している。		
	変動率	年間	-0.8 %	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	直方02C - 11303	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	直方02C - 11307	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
c	直方02C - 10101	直方市		更地	( )	ほぼ正方形	南4.3 m市道		1低専 (40,60)		
d	直方02C - 11208	直方市		建付地	( )	台形	東5.5 m市道		(都) 準工 (60,200)		
e	直方02C - 10201	直方市		建付地	( )	台形	北西8 m市道 南東4 m 二方路		(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	( ) 26,070	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,070	100 [100.8]	25,863	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,900	
b	( ) 22,797	100 [100.0]	[ 98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,455	100 [ 92.2]	24,355	環境 0.0 画地 0.0	24,400	
c	( ) 28,302	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	28,302	100 [103.5]	27,345	行政 0.0	27,300	
d	( ) 27,026	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8]	27,080	100 [105.1]	25,766	その他 0.0	25,800	
e	( ) 23,646	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	23,412	100 [ 91.8]	25,503	[100.0] 100	25,500	
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 0.00	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	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 0.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 0.0	環境 +3.0	画地 -0.2	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 +4.0	交通・接近 -9.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,800 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、再調達原価の把握が困難。								
(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	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)
	3,790,581	789,912	3,000,669	2,781,780	218,889	( 0.9750 ) 213,417	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	5,081,357 円 ( 17,000 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
(都) 1中専	60 %	200 %	160 %	299 ㎡	15.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡ 6 戸の共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(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 (円)		b権利金等 (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	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,073	160,950	1.0	160,950	1.0	160,950
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,073	160,950	1.0	160,950	1.0	160,950
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		321,900				321,900
年額支払賃料						321,900 円 x 12ヶ月 = 3,862,800 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 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 x 台 x 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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,862,800 円 x 4.0 % 円 x % = 154,512 円				
以上計 + a+ - -						3,708,288 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						321,900 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,090 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 %) 321,900 円 x 96.0 % x 0.2563 = 79,203 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,790,581 円 ( 12,678 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	直方 0 2 C (賃) - 10201	921 ( 921 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [ 91.0 ]	100 [100.0]	1,012	対象基準階の 月額実質賃料 1,080 円/㎡
b	直方 0 2 C (賃) - 10202	918 ( 918 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,133	月額支払賃料 ( 1,057 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	170,400 円	42,600,000 x	0.4 %
維持管理費	154,512 円	3,862,800 x	4.0 %
公租公課	土地	17,700 円	
	建物	362,100 円	42,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	789,912 円 (	2,642 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.8 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,781,780 円 ( 9,304 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,790,581 円
総費用			789,912 円
純収益 -			3,000,669 円
建物等に帰属する純収益			2,781,780 円
土地に帰属する純収益 -			218,889 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			213,417 円 ( 714 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	5,081,357 円 (		17,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	直方市大字頓野 7 6 7 番 1			地積 (㎡)	430	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 1	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス	直方 3.1 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 60 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 19 m、規模			430 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	国道バイパス背後の郊外の住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	J R 直方駅 北東方 3.1 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制
	地域要因の将来予測	直方市のやや郊外に存する既存の住宅地で大きな環境変化はないが、周辺ではミニ開発による新規の住宅地の供給が行われる等の動きが見られる。					
(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	標準価格	21,000 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	対象基準地の同一需給圏は、直方市及び周辺市町の戸建住宅地等の存する範囲。圏内での需給動向は、大型住宅団地等の分譲はなく、ミニ開発による住宅地の分譲や中古物件の見られる程度である。主な需要者は、当該地域に地縁を有する者が多く他からの流入は少ない。圏内での主な価格帯は、新築の土地建物 2, 0 0 0 ~ 2, 4 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、直方市のやや郊外に位置する既存の戸建住宅地域で、近隣地域や周辺では、中規模の戸建住宅が多く、賃貸アパートなどの収益物件は皆無で賃貸市場は未成熟と考えられるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では標準価格により鑑定評価額を決定することとなるが、その際、圏内での住宅地の需給動向や取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおりを決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 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 21,000 円 / ㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	当市では人口は微減、世帯数は微増で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価への影響が懸念される。		
	- 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)	近隣地域や周辺地位では特に変動要因はなく、総じて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	直方02C - 10201	直方市		建付地	( )	台形	北西8 m市道 南東4 m 二方路		(都) (80,200)				
b	直方02C - 11205	直方市		更地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		(都) 2 住居 (80,200)				
c	直方02C - 11307	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		(都) 1 低専 (40,60)				
d	直方02C - 11003	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		(都) 1 住居 (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	( ) 23,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,412	$\frac{100}{[110.3]}$	21,226	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,200			
b	( ) 19,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	21,848	$\frac{100}{[106.6]}$	20,495	画地 0.0 行政 0.0	20,500			
c	( ) 22,797	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,455	$\frac{100}{[107.1]}$	20,966	その他 0.0	21,000			
d	( ) 22,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	23,318	$\frac{100}{[111.1]}$	20,988	その他 0.0	21,000			
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 0.00	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 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 -7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	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 +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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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： 21,000 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の近隣地域は第一種低層住居専用地域に指定された郊外の住宅地で、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
直方(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	4,570,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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	直方市大字上頓野2606番13				地積(㎡)	264	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)(70,200)	
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域	北東4m市道	水道	直方4.4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、		規模	250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通	直方駅 北東方4.4km	法令 (都)(70,200)	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域を形成しており、当分の間、現状の利用が継続されると考えられる。地域要因にも変化は認められず、横這い程度のまま推移するものとする。						
(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	17,300 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	同一需給圏は直方市内を中心とする住宅地域である。需要者の中心は当市に地縁を有する者が殆どである。当市においては、小規模開発による新規分譲地の人気が高いが、低利用地・未利用地も多い。農地に囲まれる当該近隣地域への新規参入は殆どない状況にあるが、郊外に所在するなかで閑静な住宅地域を維持している。地価水準については、横這い程度まで回復してきている。需要の中心は建物付きの中古物件となり、総額で1000万円から1200万円程度。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心形成された当該近隣地域では、自用の利用目的の建物が殆どで、共同住宅等を建設し収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、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。よって、比準価格を中心に、不動産の需給動向及び地域の推移、指定基準地の価格等とも比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号		100	100	[ ]			
	公示価格	[ ]	[ ]	[ ]	100			
	円/㎡	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 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	直方(県) - 4		100	100	[100.0]	17,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	21,000 円/㎡	100	[100.0]	[121.2]	100		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 17,300 円/㎡		価格変動形成要因	(一般的要因)	コロナ禍の中、企業収益・消費需要は減速傾向。商業地・住宅地の変動率は横這い程度ながら、地域の選好性による選別が強まっている。			
	- 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)	周辺には農地も見られる一方、当該近隣地域は中規模一般住宅を中心に比較的良好な居住環境にある。			
	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

直方(県)

- 5

宅地-2

(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	直方02C - 11101	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		(都) (80,200)					
b	直方02C - 11108	直方市		更地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道		(都) 2住居 (60,200)					
c	直方02C - 11304	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	西8.5 m市道 南4.2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
d	直方02C - 11307	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		(都) 1低専 (40,60)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 17,638	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,292	100 [102.0]	16,953	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	17,000			
b	( ) 22,000	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	21,956	100 [124.8]	17,593	環境 画地	0.0 0.0	17,600			
c	( ) 16,440	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 81.6 ]	20,147	100 [115.5]	17,443	行政	0.0	17,400			
d	( ) 22,797	100 [100.0]	[ 98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,455	100 [127.2]	17,653	その他	0.0	17,700			
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	0.0	交通・接近	0.0	環境	+2.0
			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 -0.03	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	+20.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	+1.0	環境	+10.0
			画地	-18.4	行政	0.0	その他	0.0	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	0.0	交通・接近	+6.0	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		
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： 17,300 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 周辺には農地も散見される戸建住宅地域である。標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	4,510,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	直方市大字下新入 1 3 1 7 番 2 8				地積 (㎡)	245	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) (70,200)	
	1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南4.8 m 市道	水道、ガス	新入1.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 100 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 14 m、		規模	250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整然とした戸建住宅地	街路	4.8 m市道	交通施設	筑前植木駅 南西方 1.8 km	
	地域要因の将来予測	古い住宅団地で開発時からの戸建住宅がほとんどで、現状の使用が継続している。新築等の地域要因に変動はなく、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,400 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、直方市一円の住宅地である。古い住宅団地であり、直方市においては区画整理事業による新興住宅地を除き、基本的には地縁的選好性が強く、取引の外部からの参入は少ない。直方イオン周辺の新興住宅地の取引は堅調で高値取引が一部散見されるが、当該標準地を含む遠賀川西側に存する不動産の需要はやや弱含みである。建物付きの中古物件の取引が主であり、価格としては総額 1,000 万円 ~ 1,200 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既存の戸建住宅団地にあり、共同住宅等の収益物件はほとんどない地域である。戸建住宅が一般的な地域で中古住宅としての売買が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため収益価格については試算しなかった。よって本件では、市場における実態を反映した標準価格を重視し、さらに、指定基準地との均衡も十分に考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準 交通 0.0 地 交通 -4.0
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		補正 環境 0.0 要 環境 +25.0	
							補正 画地 0.0 因 行政 -3.0	
							正 行政 0.0 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	直方(県) - 4						内訳	標準 交通 0.0 地 交通 -4.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	18,400	補正 環境 0.0 要 環境 +25.0	
	21,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[117.6]	100		補正 画地 0.0 因 行政 -3.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,500 円 / ㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	県全体と比較すると人口は減少し高齢化率は高い。地価の変動率は微減であり、土地需要はやや弱含みで推移している。			
	- 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)	ミニ開発住宅地の地価は堅調に推移しているが、古い既存住宅地は建物の取壊し費用を考慮した価格となり、二極化を形成している。			
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	直方02C - 11302	直方市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 南6 m 準角地		(都) (80,200)				
b	直方02C - 11101	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		(都) (80,200)				
c	直方02C - 11102	直方市		建付地	( )	袋地等	東6 m道路		(都)準工 (60,200)				
d	直方02C - 11202	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東4 m 二方路		(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	( ) 21,043	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,445	$\frac{100}{[109.2]}$	18,723	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,300			
b	( ) 17,638	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,292	$\frac{100}{[96.0]}$	18,013	画地 +3.0 行政 0.0	18,600			
c	( ) 18,423	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	20,470	$\frac{100}{[109.2]}$	18,745	その他 0.0	19,300			
d	( ) 17,243	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,820	$\frac{100}{[91.9]}$	18,303	その他 0.0	18,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	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 +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 +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
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 +6.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 +2.0	交通・接近 +6.0	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
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： 18,400 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、再調達原価の把握が困難。				
(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	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が中心の住宅地域であり、賃貸住宅の供給も殆どなく、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) - 7	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	7,750,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	直方市大字感田 2 7 8 7 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	286	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 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	南西 4.3 m 市道	水道、ガス、下水	遠賀野 650 m	( その他 ) (60,172)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 250 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 14 m、奥行 約 18 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	未利用地も見られる住宅地	街路	南西 4 . 3 m	交通施設	遠賀野 南西方 650 m	法令 ( 都 ) 1 住居 (60,172) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は生活上の利便性も確保された住宅地で、周辺ではミニ開発も見られるところであり、今後の動向が注視されることである。								
(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	28,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	17,100 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市及び周辺市町の比較的利便な戸建住宅地の存する範囲として把握した。圏域内では、知古地区で住宅地の分譲が開始されたほかはミニ開発による住宅地の分譲や中古物件の取引が見られる程度で、現在のところ取引件数は概ね横ばいで推移している。圏域内での主な価格帯は、標準的な規模の土地で 6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度が中心と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域では、賃貸アパートの建築も見られるが、自用の中規模戸建住宅が多い住宅地であり、投資目的とした取引は少なく、自用目的の取引が大半である。よって、本件では収益価格は参考程度とし、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、さらに、指定基準地との均衡を踏まえ、地域の不動産需給動向や建築開発動向などに留意して、鑑定評価額を表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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他		
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]					
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他		
	直方(県) - 4									
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	26,800				
	21,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 78.3 ]	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 27,100 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	( 一 般 的 要 因 )	当市では人口は微減、世帯数は微増で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価への影響が懸念される。				
	- 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 / m <sup>2</sup>				( 地 域 要 因 )	近隣地域内では未利用地等も見られるが、北西方の幹線への店舗立地動向や未利用地の宅地化の動向が注視される。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	( 個 別 的 要 因 )	個別的要因の変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	直方02C - 11009	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.5 m市道		(都)1低専(40,60) 居住誘導区域 その他					
b	直方02C - 10101	直方市		更地	( )	ほぼ正方形	南4.3 m市道		1低専(40,60)					
c	直方02C - 11007	直方市		更地	( )	ほぼ台形	北5.9 m市道		(都)2住居(60,200)					
d	直方02C - 11307	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		(都)1低専(40,60)					
e	直方02C - 11003	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m私道		(都)1住居(60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 17,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 65.0]}$	26,578	$\frac{100}{[ 95.0]}$	27,977	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	28,000			
b	( ) 28,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,302	$\frac{100}{[101.3]}$	27,939			27,900			
c	( ) 22,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 87.3]}$	25,150	$\frac{100}{[ 89.0]}$	28,258			28,300			
d	( ) 22,797	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,455	$\frac{100}{[ 78.6]}$	28,569			28,600			
e	( ) 22,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	23,318	$\frac{100}{[ 83.2]}$	28,026		<b>[100.0]</b> 100	28,000			
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 画地	0.0 -35.0	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	+2.0 0.0	環境 環境	-5.0
b	正常	% / 月 0.00	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	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+10.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -12.7	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	-4.0 0.0	環境 環境	-10.0
d	正常	% / 月 -0.15	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	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 環境	-10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	-3.0 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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,000 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			適切な事例がないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,563,657	498,000	2,065,657	1,854,520	211,137	( 0.9750 ) 205,859	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	4,901,405 円 ( 17,100 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 (㎡)					
共同住宅	100.00		L S 2 F		200.00					
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%	172%	286㎡	14.7 m x 19.0 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 D K ( 5 0 ㎡ ) 程度のファミリータイプを想定した			有効率の理由	100.0%	外階段であるため				
(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 ~		100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000		
2 ~		100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		220,000		220,000		
年額支払賃料				220,000 円 x 12ヶ月 = 2,640,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				当該地域においては、共益費授受の慣行は少ない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 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 0 円						
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,640,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 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)				220,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,090 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 %) 220,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 53,567 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 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				2,563,657 円 ( 8,964 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	直方02C(賃) - 10101	1,027 ( 984 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,104	対象基準階の 月額実質賃料 1,113 円/㎡
b	直方02C(賃) - 10202	918 ( 918 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,109	月額支払賃料 ( 1,100 円/㎡)
c	直方02C(賃) - 11395	996 ( 993 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,140	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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	79,200 円	2,640,000 x	3.0 %
公租公課	土地 21,200 円	査定額	
	建物 227,200 円	28,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	498,000 円 (	1,741 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.4 %)
(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	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,854,520 円 ( 6,484 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,563,657 円
総費用			498,000 円
純収益 -			2,065,657 円
建物等に帰属する純収益			1,854,520 円
土地に帰属する純収益 -			211,137 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			205,859 円 ( 720 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,901,405 円 (		17,100 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	4,450,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	直方市大字下境 3 9 7 8 番 1 1 9				地積 ( m <sup>2</sup> )	265	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	( 都 ) ( 70,200 )	
	1 : 2	住宅 W 2	中規模戸建住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道	藤棚 700 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 130 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 22 m、規模		260 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 4.5 m 市道	交通 藤棚 700 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 )	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は当市の南西部校外に位置し、未利用地が見られる住宅団地で、大きな環境の変化は認められない。地価水準については、立地条件等から推して、需要は弱含みで微減ないし横ばい傾向で推移すると予測される。						
(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	16,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市及び隣接市町の戸建住宅地が存する範囲として把握した。圏域内の住宅地の需給動向は、中心街に近い利便な知古地区等の分譲住宅団地や頓野、感田地区のミニ開発による住宅地供給が見られ、相応の需要も見られる。圏域内での中心となる価格帯については、標準的な規模の画地で 4 0 0 万円程度であり、新築物件で 1 , 6 0 0 ~ 2 , 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並び既存の戸建住宅地域で、賃貸アパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場が成熟していないため収益還元法の適用を断念した。よって、本件では、取引事例比較法による比準価格により鑑定評価額を決定することとなるが、その際、指定基準地との均衡や圏域内での住宅地の需給動向、取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおりを決定した。							
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 其他
			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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	0.0 地 街路 交通 +1.0
	直方(県) - 4							0.0 域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]			0.0 要 環境 +25.0
	21,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[126.3]	100	16,600		0.0 因 行政 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 16,800 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	( 一般的 )	当市では人口は微減、世帯数は微増で推移してきたが、今般のコロナ禍による地価への影響が懸念される			
	- 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 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	直方市郊外に造られた住宅団地で、環境変化等はないが、やや利便性に劣るため、住宅地需要に大きな変化は見られない。			
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %		( 個別的 )	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	直方02C - 11098	直方市		建付地	( )	不整形	北西10 m市道 北東4.6 m 角地		(都) (80,200)		
b	直方02C - 10998	直方市		建付地	( )	ほぼ整形	北5.3 m市道		(都)近商 (90,200)		
c	直方02C - 11209	直方市		更地	( )	不整形	東4 m市道		(都)1住居 (60,160)		
d	直方02C - 11097	直方市		建付地	( )	不整形	西4 m市道		(都)1住居 (60,160)		
e	直方02C - 11302	直方市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 南6 m 準角地		(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	( ) 14,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	14,714	$\frac{100}{[87.5]}$	16,816	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,800	
b	( ) 19,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,090	$\frac{100}{[115.0]}$	16,600	画地 0.0 行政 0.0	16,600	
c	( ) 16,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	22,470	$\frac{100}{[129.9]}$	17,298	その他 0.0	17,300	
d	( ) 20,400	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,314	$\frac{100}{[104.0]}$	16,648	その他 0.0	16,600	
e	( ) 21,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,445	$\frac{100}{[121.2]}$	16,869	$\frac{[100.0]}{100}$	16,900	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +8.0	環境 -25.0	画地 +0.9	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 -0.06	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 +3.0	画地 -10.0	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 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,800 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象基準地の近隣地域は直方市郊外の戸建住宅団地で、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、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



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	直方02C - 10995	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	南13 m県道		(都)商業 (90,400)		
b	直方02C - 10994	直方市		更地	( )	不整形	南西14.5 m県道		(都)近商 (90,200)		
c	直方02C - 10903	直方市		建付地	( )	ほぼ整形	北東12 m県道		(都)商業 (90,400)		
d	直方02C - 10103	直方市		更地	( )	長方形	北25 m市道		(都)1住居 (60,200)		
e	八幡西02C - 10597	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	北16 m市道 西4 m 角地		近商 (90,200)		
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	( ) 34,700	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	35,196	100 [ 71.4 ]	49,294	街路 交通・ 0.0	49,300	
b	( ) 27,489	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0 ]	33,937	100 [ 68.4 ]	49,615	接近 環境 0.0	49,600	
c	( ) 30,101	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ 85.0 ]	100 [100.0]	35,130	100 [ 71.3 ]	49,271	画地 行政 0.0	49,300	
d	( ) 54,667	100 [140.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	40,256	100 [ 74.5 ]	54,035	その他 0.0	54,000	
e	( ) 46,266	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	47,555	100 [ 95.9 ]	49,588	[100.0] 100	49,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 -2.0	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 -2.0	環境 -25.0	画地 -19.0	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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -2.0	環境 -20.0	画地 -3.0	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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,500 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)
	2,855,386	577,634	2,277,752	2,101,050	176,702	( 0.9493 ) 167,743	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	3,812,341 円 ( 35,000 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	85.00	S	2 F	170.00		
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) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	109 ㎡	11.0 m x 11.0 m	前面道路：県道 24.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階及び 2 階部分を店舗とした。			有効率の理由	90.0 %	同種同規模の建物として標準的な有効率。

(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	85.00	85.0	72.25	1,850	133,663	4.0	534,652			
							2.0	267,326			
2 ~ 2	店舗	85.00	95.0	80.75	1,310	105,783	4.0	423,132			
							2.0	211,566			
~											
~											
~											
計		170.00	90.0	153.00		239,446			957,784	478,892	
年額支払賃料						239,446 円 x 12ヶ月 =				2,873,352 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 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 x 台 x 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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,873,352 円 x 5.0 % 円 x % =				143,668 円	
以上計 + a+ - -										2,729,684 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						957,784 円 x 95.0 % x 1.00 % =				9,099 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 %) 478,892 円 x 95.0 % x 0.2563 =				116,603 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 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						2,855,386 円 ( 26,196 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	直方 0 2 C (賃) - 10102	1,313 ( 1,310 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,737	対象基準階の 月額実質賃料 1,935 円/㎡
b	直方 0 2 C (賃) - 11099	983 ( 979 )	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,701	月額支払賃料 ( 1,850 円/㎡)
c	田川 0 2 C (賃) - 10602	1,742 ( 1,673 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,081	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	157,500 円	31,500,000 x	0.5 %
維持管理費	114,934 円	2,873,352 x	4.0 %
公租公課	土地 21,700 円	査定額	
	建物 220,500 円	31,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	577,634 円 (	5,299 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.2 % )
(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 )	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,500,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m <sup>2</sup> x 170.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,101,050 円 ( 19,276 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,855,386 円
総費用			577,634 円
純収益 -			2,277,752 円
建物等に帰属する純収益			2,101,050 円
土地に帰属する純収益 -			176,702 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			167,743 円 ( 1,539 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	3,812,341 円 (		35,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
直方(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	59,500,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	直方市大字感田 1 7 7 9 番 5 5			地積 (㎡)	1,526	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	(都) 1 住居 (60,200)
	1 : 1.5	店舗 W 1	店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域	南東 17 m 市道、背面道	水道、ガス	遠賀野 1.3 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 400 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 m、奥行 約 m、規模			1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 7 m 市道	交通施設	遠賀野駅 東方 1.3 km 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	低層店舗・共同住宅等が見られる路線商業地域であり、利用形態は現状のまま推移するものと考えられるが、市道の整備が完了し、周辺地域では一般住宅が増加傾向にあり、徐々に店舗の集積も進むものと予測される。					
(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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,400 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	29,100 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	同一需給圏は直方市及び周辺市町の郊外型路線商業地域を形成する。需要者の中心は当市に地縁を有する事業者が殆どである。当市においては新規開発による分譲団地の人気が高く、好調な売れ行きを示すが、低利用地・未利用地も多い。当該地域は、大型商業施設と中心市街地を結び街路沿いに位置し良好な環境にはある。路線商業地域としての熟成度は高いとは言えないながら、新入駅周辺の店舗の集積を受けて徐々に集積は進むと思料する。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、路線商業地域として駐車場を備える店舗等を中心とする地域であり、賃料水準が若干低位であることから、不安定要素を内包する収益価格をもって、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場は弱含みであることから、収益価格は低位に試算された。よって、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、かつ周辺に所在する標準地の価格等との比較検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,000 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	コロナ禍の中、企業収益・消費需要は減速傾向。商業地・住宅地の変動率は横這い程度ながら、地域の選好性による選別が強まっている。		
	- 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)	核となる大型商業施設と中心市街地を結び主要街路の整備も終わり、商業施設の進出が期待される路線商業地域。		
	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。		

(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	直方02C - 10903	直方市		建付地	( )	ほぼ整形	北東12 m県道		(都)商業 (90,400)		
b	直方02C - 10995	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	南13 m県道		(都)商業 (90,400)		
c	八幡西02C - 11408	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	西12.7 m国道 南9 m 角地		「調区」 (80,200)		
d	若松02C - 11202	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	北東19.5 m国道 西5.5 m 角地		商業 (100,200)		
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	( ) 30,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,130	$\frac{100}{[87.8]}$	40,011	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	40,000	
b	( ) 34,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	35,196	$\frac{100}{[86.1]}$	40,878	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	40,900	
c	( ) 27,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	29,743	$\frac{100}{[77.0]}$	38,627	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	38,600	
d	( ) 52,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,582	$\frac{100}{[123.2]}$	41,869	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	41,900	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0		
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -13.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -23.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 +22.0	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： 40,400 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		既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,439,484	1,342,500	5,096,984	3,042,270	2,054,714	( 0.9493 ) 1,950,540	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	44,330,455 円 ( 29,100 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 (㎡)		
低層店舗	300.00	S	1 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
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	30.0 m x 47.0 m	前面道路：市道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	郊外型路線商業地仕様で、駐車場を含む一棟貸低層店舗		有効率の理由	100.0 %	一棟貸のため	

(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	300.00	100.0	300.00	1,800	540,000	4.0	2,160,000	
~							2.0	1,080,000	
~									
~									
計		300.00	100.0	300.00		540,000		2,160,000 1,080,000	
年額支払賃料				540,000 円 x 12ヶ月 =				6,480,000 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 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されていない。					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 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)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				6,480,000 円 x 5.0 % + 円 x % =				324,000 円	
以上計 + a+ - -								6,156,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				20,520 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,080,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				262,964 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 x % x % =				0 円	
総収益 + + +				6,439,484 円 ( 4,220 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	直方 02C (賃) - 11297	2,327 ( 2,317 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[131.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,831	対象基準階の 月額実質賃料 1,842 円/㎡
b	直方 02C (賃) - 11298	1,681 ( 1,613 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,863	月額支払賃料 ( 1,800 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	219,500 円	43,900,000 x	0.5 %
維持管理費	259,200 円	6,480,000 x	4.0 %
公租公課	土地	424,800 円	査定額
	建物	351,200 円	43,900,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	43,900 円	43,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,900 円	43,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,342,500 円 (	880 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9493
(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	43,900,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,042,270 円 ( 1,994 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,439,484 円	
総費用		1,342,500 円	
純収益 -		5,096,984 円	
建物等に帰属する純収益		3,042,270 円	
土地に帰属する純収益 -		2,054,714 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,950,540 円 ( 1,278 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	44,330,455 円 (	29,100 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	41,700,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字上新入1776番15				地積(㎡)	3,256	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) 準工(60,200)	
	台形 1:2	工場	中小規模工場、倉庫等のほかに住宅も見られる工業地域	北東6.5 m 市道	水道	直方2.5 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	工場・倉庫用地等			
	標準的画地の形状等	間口 約 42 m、奥行 約 83 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記事項	内陸部の工場・倉庫からなる地域	街路	6.5 m市道	交通施設	直方駅 北西方2.5 km 法令 (都) 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	工場・倉庫用地等				(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	12,800 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	同一需給圏は直方市及び周辺市町の内陸部に形成された工業地域である。規模が小さく住宅地に隣接する地域も多く、旧来の物流倉庫・食品工場・社員寮等の用途の混在が認められる。自動車メーカーの北部九州への参入により、重厚長大産業から自動車等の最新の産業構造へ変化してきており、対応が迫られている。工業地の需要は若干弱含みで、用途の移行も含め、現時点では先行きは不透明な状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自用の工場や倉庫等がほとんどで、賃貸市場は未成熟であるので、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近傍類似の取引事例から検討しており市場性を反映した現実的な価格である。よって、比準価格を標準として、工業地の需給動向および当該地域の推移を検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 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	対象基準地の標準価格(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 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(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 12,900 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	県全体と比較すると人口は減少し高齢化率は高い。地価の変動率は微減であり、土地需要はやや弱含みで推移している。			
	- 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)	古くからの中規模の工場・倉庫等様々な土地利用が混在する地域である。範囲が狭く取引事例が少なく地価水準の変動は小さい。			
変動率 年間 -0.8 % 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	直方02C - 11204	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	西9 m市道 北6.5 m 角地		(都) (80,200)		
b	直方02C - 11103	直方市		更地	( )	ほぼ整形	東7.6 m市道 南東3.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	直方02C - 11306	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	南西8 m市道		(都) (70,200)		
d	直方02C - 10102	直方市		更地	( )	長方形	西9 m市道		(都) 1住居 (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	( ) 14,891	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	14,526	100 [111.4]	13,039	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,000	
b	( ) 16,498	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	16,094	100 [126.0]	12,773	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,800	
c	( ) 12,222	100 [100.0]	[ 98.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,063	100 [ 97.0 ]	12,436	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,400	
d	( ) 14,267	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	14,267	100 [111.4]	12,807	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	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 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	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 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 +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
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： 12,800 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、再調達原価の把握が困難。							
(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	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		製造や流通に関連した中小規模の工場や倉庫が建ち並び既存の工業地域である。賃貸物件が皆無で、ほとんどが自己使用である。					

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