

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) - 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	8,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 17 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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 外				地積 (m ²)	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 L S 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ役場近くの住宅地域	東3.8 m 町道、北側道	水道、下水	吉富400 m	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 50 m	標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 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 3 . 8 m町道	交通 吉富駅南東方400 m	法令 (都) 1 住居 (60,160)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、町中心部に形成された既成住宅地域であり、当面の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は小幅下落で推移してきた中、感染症の影響により住宅地需要は停滞し、マイナス感が強まっている。						
(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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	20,300 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、低金利等により持ち直しつつあったが、感染症の影響により買い控えが見られる。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、取引の中心は価格帯 1 , 0 0 0 万円前後の中古物件。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、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、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	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 0.0 地 街路 +2.0	
	吉富 - 1						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 20,000 円 / m ²	[99.7]	100	100	[100.0]	20,200	化 環境 0.0 要 環境 -3.0	
		100	[100.0]	[98.9]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		化 環境 0.0 要 環境 -3.0	
		100	[]	[]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							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 20,400 円 / m ²	価格形成要因		(一般的)	新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。吉富町の人口は微減基調。			
	- 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	変動状況		(地域)	住環境の変動要因は認められないが、人口減少、高齢化進行に加え、感染症の影響により消費マインドは低下し、住宅地需要は減退傾向。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	要因		(個別的)	個別的要因の変動は認められない。			
	公示価格 円 / m ²	の						
	変動率 年間 -0.5 % 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	吉富2C - 10301	築上郡吉富町		建付地	()	不整形	南7 m町道		(都) 1低専 (50,80)					
b	吉富2C - 20351	築上郡吉富町		建付地	()	台形	北西6 m私道		(都) 1住居 (60,200)					
c	築上2C - 10202	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東5 m道路		(都) (60,200)					
d	築上2C - 10903	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南6.5 m町道 南東2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
e	豊前2C - 21251	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 12,610	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	14,806	$\frac{100}{[74.0]}$	20,008	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	20,000				
b	() 19,955	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,835	$\frac{100}{[94.9]}$	20,901	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	20,900				
c	() 16,634	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.6]}$	19,257	$\frac{100}{[90.8]}$	21,208	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	21,200				
d	() 22,018	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,435	$\frac{100}{[109.2]}$	19,629	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	19,600				
e	() 23,251	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,567	$\frac{100}{[111.4]}$	20,258	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	20,300				
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 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境	-25.0
b	正常	% / 月 -0.05	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	-2.0 -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	-2.0 0.0	環境	-10.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,300 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 2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) - 2	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	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 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 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡吉富町大字土屋483番外				地積(㎡)	722	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(50,80)	
	台形 2.5:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域	南東3.3m 町道、南西側道	水道、下水	吉富1.6km	(その他) (60,80)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 250m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 3.3m町道	交通施設	吉富駅西方1.6km	法令(都) 1低専(60,80) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、周辺に農地が見られる住宅地域であり、当面の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は小幅下落で推移してきた中、感染症の影響により住宅地需要は停滞し、マイナス感が強まっている。							
(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	形状角地	0.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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、低金利等により持ち直しつつあったが、感染症の影響により買い控えが見られる。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。近隣地域周辺は、価格帯1,000万円前後の中古物件が取引の中心。需要者は豊前市、中津市等を通勤圏域とするエンドユーザー及び当町居住の農業従事者が中心。							
(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、地域の特性が類似する住宅地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、一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域であり、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、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を勘案の上、市場価格からアプローチした比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正 行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 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	街路交通環境補正 行政その他
	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 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 13,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。吉富町の人口は微減基調。			
	- 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	住環境の変動要因は認められないが、人口減少、高齢化進行に加え、感染症の影響により消費マインドは低下し、住宅地需要は減退傾向。		
変動率 年間 -0.7% 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	吉富2C - 10301	築上郡吉富町		建付地	()	不整形	南7 m町道		(都)1低専(50,80)	
b	吉富2C - 20350	築上郡吉富町		更地	()	長方形	東4.3 m町道		(都)1住居(60,172)	
c	上毛2C - 20201	築上郡上毛町		更地	()	不整形	南西3 m町道 北西4.5 m 角地		準都計(80,200)	
d	豊前2C - 11203	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西6 m 角地		(都)(80,200)	
e	豊前2C - 11206	豊前市		建付地	()	台形	東6 m県道 南西4 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	() 12,610	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	14,806	100 [108.1]	13,697	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,700
b	() 10,859	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	11,993	100 [88.4]	13,567	環境 0.0	13,600
c	() 10,591	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [96.9]	10,919	100 [81.0]	13,480	画地 0.0	13,500
d	() 16,759	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	16,266	100 [122.4]	13,289	行政 0.0	13,300
e	() 14,772	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,410	100 [107.1]	13,455	その他 0.0 [100.0] 100	13,500
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 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用は困難。						
(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、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

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	3,190,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 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 17 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	築上郡吉富町大字小犬丸 1 7 6 番 2				地積 (㎡)	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	中小規模の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 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 8 m町道	交通 吉富駅方北東方650 m	法令 (都) 1 住居 (60,192)			
	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、当面の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は小幅下落で推移してきた中、感染症の影響により住宅地需要は停滞し、マイナス感が強まっている。							
(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			16,900 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、低金利等により持ち直しつつあったが、感染症の影響により買い控えが見られる。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地域であり、取引は 1 , 0 0 0 万円前後の中古物件が中心。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	標準価格は、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標準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
			100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +10.0	
								補 画地 0.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 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	豊前(県) - 1	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 0.0
	前年指定基準地の価格	18,100 円 / ㎡	[98.3]	100	100	[100.0]	16,500	標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
			100	[100.0]	[107.8]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +10.0	
								補 画地 0.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,000 円 / ㎡		価格形成要因		(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。吉富町の人口は微減基調。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因		(地域 要因)	住環境の変動要因は認められないが、人口減少、高齢化進行に加え、感染症の影響により消費マインドは低下し、住宅地需要は減退傾向。			
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格形成要因		(個別的 要因)	個別的要因の変動は認められない。			
	公示価格 円 / ㎡		価格形成要因						
	変動率	年間 -0.6 %	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	吉富2C - 10301	築上郡吉富町		建付地	()	不整形	南7 m町道		(都) 1低専 (50,80)				
b	吉富2C - 20350	築上郡吉富町		更地	()	長方形	東4.3 m町道		(都) 1住居 (60,172)				
c	上毛02C - 11502	築上郡上毛町		建付地	()	ほぼ台形	南東3.7 m町道		準都計 (70,200)				
d	豊前2C - 11206	豊前市		建付地	()	台形	東6 m県道 南西4 m 角地		(都) (80,200)				
e	豊前2C - 21251	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,610	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	14,806	$\frac{100}{[89.0]}$	16,636	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,600			
b	() 10,859	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,993	$\frac{100}{[71.3]}$	16,820	環境 0.0	16,800			
c	() 11,413	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,390	$\frac{100}{[66.9]}$	17,025	画地 0.0	17,000			
d	() 14,772	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,410	$\frac{100}{[88.1]}$	16,356	行政 0.0	16,400			
e	() 23,251	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,567	$\frac{100}{[127.3]}$	17,727	その他 0.0 [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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -15.0	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 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 -10.0	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 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 -25.0	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +3.0	環境 +20.0	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： 16,900 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			% / 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 2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) - 4, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)代表標準地, (9)指か定ら基の準地討, (10)対年象標の基準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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 2 C - 10301	築上郡吉富町				建付地	()	不整形	南7 m町道		(都) 1 低専 (50,80)			
b	吉富 2 C - 20351	築上郡吉富町				建付地	()	台形	北西6 m私道		(都) 1 住居 (60,200)			
c	築上 2 C - 10903	築上郡築上町				更地	()	ほぼ長方形	南6.5 m町道 南東2 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)			
d	豊前 2 C - 11203	豊前市				更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)			
e	豊前 2 C - 21251	豊前市				更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東5 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,610	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	14,806	100 [80.0]	18,508	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	18,500			
b	() 19,955	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,835	100 [100.8]	19,678	環境 画地	0.0 0.0	19,700			
c	() 22,018	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	21,435	100 [115.4]	18,575	行政	0.0	18,600			
d	() 16,759	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	16,266	100 [92.7]	17,547	その他	0.0	17,500			
e	() 23,251	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	22,567	100 [117.7]	19,173		[100.0] 100	19,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用は困難。							
(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) 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	5,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 17 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(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 0 3 番				地積 (m ²)	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 W 2	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	東 8 m 県道、北西側道	水道、下水	吉富 230 m	(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m		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 16 m、奥行 約 16 m、		規模	250 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 県道	交通 吉富駅南東方 230 m	法令 (都) 近商 (90,300) 準防	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、町中心部に形成された商業地域であるが、店舗集積度が低く住宅利用へ移行しつつある。地価は小幅下落で推移してきた中、感染症の影響により不動産需要は停滞し、マイナス感が強まっている。						
(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	21,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	16,400 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商業地域。当該圏域においては、大分県中津市のイオンモール三光等への顧客流出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。不動産市場は、先行き不透明感等により消費マインドは低下しており、当面の間、停滞した状況が続くものと考察される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、周辺類似地域等の取引事例と比較検討した価格であり、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、市場価格からアプローチ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	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 0.0 地 街路 +1.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +8.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	吉富 5 - 1						21,100	
	公示価格		[99.8]	100	100	[102.0]		
	22,200 円 / m ²		100	[100.0]	[106.9]	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 街路 0.0 地 街路 +1.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +8.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-							
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,400 円 / m ²		価格変動状況		(一般的) 要因	新型コロナウイルス感染リスクの影響により世界経済は減速し、先行き不透明感が増す中、不動産市場は停滞。吉富町の人口は微減基調。		
	- 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		変動状況		(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、人口減少等による収益力の低下に加え、感染症の影響により不動産需要は減退傾向。		
	代表標準地 標準地		要因		(個別的) 要因	個別的要因の変動は認められない。		
	標準地番号	-						
	公示価格		円 / m ²					
	変動率	年間 -0.5 %	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	吉富2C - 20351	築上郡吉富町		建付地	()	台形	北西6 m私道		(都) 1住居 (60,200)					
b	築上2C - 10203	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北東18 m国道		(都) 近商 (90,200)					
c	築上2C - 10903	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南6.5 m町道 南東2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
d	築上02C - 21552	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東6.7 m県道		(都) 近商 (90,200)					
e	豊前2C - 21251	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 19,955	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,835	$\frac{100}{[85.6]}$	23,172	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 29,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,727	$\frac{100}{[133.5]}$	22,267		22,700				
c	() 22,018	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,435	$\frac{100}{[98.8]}$	21,695		22,100				
d	() 21,341	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	22,430	$\frac{100}{[111.8]}$	20,063		20,500				
e	() 23,251	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,567	$\frac{100}{[100.9]}$	22,366	[102.0] 100	22,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.05	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	-4.0 -2.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -5.9	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 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,800 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)
	2,602,468	540,600	2,061,868	1,890,460	171,408	(0.9746) 167,054	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,884,977 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	W 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	100 %	300 %	300 %	237 ㎡	17.0 m x 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 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								
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 (%))						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)						880,000 円 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % = 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	豊前02C(賃) - 10301	1,490 (1,490)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	997	対象基準階の 月額実質賃料 1,038 円/㎡
b	豊前02C(賃) - 10302	1,240 (1,240)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,074	月額支払賃料 (1,000 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	143,000 円	28,600,000 x	0.5 %
維持管理費	132,000 円	2,640,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,200 円	査定額	
	建物 200,200 円	28,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	540,600 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 x 220.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	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		540,600 円	
純収益 -		2,061,868 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 -		171,408 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		167,054 円 (705 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,884,977 円 (16,400 円 / m ²)	