

# 鑑定評価書（令和 3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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5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)	
	長方形 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	(その他)	
(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 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	JR直方駅 南東方 4.8km	法令(都)(70,200) 規制		
(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	同一需給圏は、直方市及び隣接市町の郊外にあって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について、大規模な住宅地の分譲はなく、ミニ開発による住宅地の供給が各所で見られる程度で、特に利便性の劣る住宅地の需要は緩慢な動きである。取引の中心となる価格帯については、個々の取引における事情などの個性が強く、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	対象基準地の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。比準価格は、近隣地域の事例を含む選択要件を具備したものを採用した。所要の補修性は応分と認められるため、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する。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鑑定評価額を決定した。							
(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	街路交通環境画地行政その他
	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	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円/㎡			価格変動形状要因	景気に持ち直しの動きが見られるものの、一部では弱さも見られ、その影響の程度には濃淡があり、今後の動向が注視される。			
	- 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/㎡							
変動率		年間	0.0 %	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03C - 31001	直方市		更地	( )	不整形	北東7 m市道		(都) (70,200)		
b	直方03C - 10910	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	北西3 m市道		(都) (70,200)		
c	直方03C - 10901	直方市		建付地	( )	不整形	東5 m市道		(都) 1 低専 (40,60) 居住誘導区域 その他		
d	直方03C - 11204	直方市		建付地	( )	不整形	南4 m市道 東4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)		
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	( ) 9,930	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 70.5 ]	14,085	100 [100.0]	14,085	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,100	
b	( ) 11,097	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 85.5 ]	16,272	100 [113.5]	14,337	環境 0.0	14,300	
c	( ) 15,846	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	17,677	100 [119.9]	14,743	画地 0.0	14,700	
d	( ) 9,484	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,408	100 [ 73.7 ]	12,765	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 0.00	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -29.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	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、賃貸物件は散見される程度で、戸建住宅が支配的であるため収益性がなじまず、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	沖永不動産鑑定所
直方(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 )  ( その他 )	
	長方形 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		
(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	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.5 m 市道	交通施設	直方駅 北東方 2.6 km 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	周辺で農地が多く見られる既成住宅地域として大きな要因変動は見込まれないが、遠賀川左岸の農家住宅等への需要は減退傾向にあり、地価水準は今後も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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	15,300 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農家住宅及び一般住宅を中心とした住宅地域の圏域であり、特に遠賀川左岸の既成住宅地との代替・競争関係が強い。地縁の選好性がみられ、需要者は直方市の居住者を中心とし圏外からの転入者は少ない。郊外部の住宅地域として高齢化が進行し需要は総じて弱含みである。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により様ではないが、中古住宅が 1,200 万円前後と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の農家住宅等が見られる既成住宅地域に存するため、積算価格及び収益価格は試算できず標準価格のみを試算した。標準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準しており、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向に留意して、比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意して、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	直方(県) - 4	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 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	21,000 円 / m <sup>2</sup>	[100.5]	100	[100.0]	[100.0]	15,300	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	変動率	年間 -1.3 %	半年間	%	[137.9]	100		内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 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 15,500 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> 変動率 年間 -1.3 % 半年間 %			価格形成要因	( 一般的 ) 要因	直方市の経済は、コロナ禍において、個人消費が総じて弱い動きにある一方で、住宅投資は持ち直し基調が指摘される。		
					( 地域 ) 要因	周辺に農地が広がる既成住宅地域であり、遠賀川左岸の農家住宅等への需要は減退傾向にあり、地価は弱含みで推移している。		
					( 個別的 ) 要因	対象地の個別的要因にかかる特段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03C - 10912	直方市		建付地	( )	不整形	南4.2 m市道 北西5.5 m 南東2 m 三方路		(都) (80,200)				
b	直方03C - 10805	直方市		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道 東5 m 北4 m 三方路		(都) (80,200)				
c	直方03C - 11294	直方市		建付地	( )	不整形	北東3.5 m市道		(都) (70,200)				
d	直方03C - 31001	直方市		更地	( )	不整形	北東7 m市道		(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	( ) 10,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	17,010	$\frac{100}{[111.9]}$	15,201	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	15,200			
b	( ) 18,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,598	$\frac{100}{[111.9]}$	15,727	0.0	15,700			
c	( ) 16,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,988	$\frac{100}{[109.8]}$	15,472	0.0	15,500			
d	( ) 9,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.5]}$	14,085	$\frac{100}{[92.0]}$	15,310	0.0	15,300			
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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	画地 -19.2	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	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 +12.0	画地 -5.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 -29.5	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： 15,300 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			熟成した既成集落に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(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			% / 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		対象基準地が属する地域は、農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域であり、地域内では自用の住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	20,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		( 都 ) 1 中専 (60,200)
	ほぼ整形 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
(2) 近隣地域	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、地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	19,400 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、基本的には地縁の嗜好性が強く、外部からの取引の参入は少ない。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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	直方(県) - 4	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 その他
	前年指定基準地の価格	21,000 円 / m <sup>2</sup>	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 83.9 ]	[100.0] 100	25,200	0.0 地 街路 0.0 交通 -5.0 要 環境 -9.0 行政 -3.0 其他 0.0
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規 前年標準価格 25,300 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	変動状況	要因	要因
	- 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>					
変動率		年間 0.0 %	半年間 %		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。 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もあり、二極化を形成している。 個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

直方(県)

- 3

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03C - 10903	直方市		建付地	( )	台形	南6.5 m市道 南西6.5 m 角地		(都) 1低専 (50,60) 建物高最高10m その他	
b	直方03C - 11295	直方市		建付地	( )	台形	東5.5 m市道		(都) 準工 (60,200)	
c	直方03C - 10105	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道 南4.2 m 角地		(都) 1中専 (70,200)	
d	直方03C - 10909	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道		(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	( ) 23,529	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ 90.0 ]	100 [100.8]	25,884	100 [103.0]	25,130	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,100
b	( ) 28,195	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,110	100 [105.1]	26,746	環境 0.0	26,700
c	( ) 26,885	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,154	100 [102.0]	25,641	画地 0.0	25,600
d	( ) 23,105	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 93.1 ]	24,917	100 [ 98.0 ]	25,426	行政 0.0 その他 0.0	25,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 +0.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.04	街路 -3.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境	環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,600 円/㎡〕		



(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、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)
	3,822,375	791,208	3,031,167	2,781,780	249,387	( 0.9750 ) 243,152	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	5,789,333 円 ( 19,400 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 (㎡)		
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(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	1,082	162,300	1.0	162,300	1.0	162,300
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,082	162,300	1.0	162,300	1.0	162,300
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		324,600				324,600
年額支払賃料						324,600 円 x 12ヶ月 =				3,895,200 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 (%) )						3,895,200 円 x 4.0 % 円 x % =				155,808 円
以上計 + a+ - -										3,739,392 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						324,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =				3,116 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 %) 324,600 円 x 96.0 % x 0.2563 =				79,867 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 + + +						3,822,375 円 ( 12,784 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03C(賃) - 10201	1,069 ( 1,067 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,125	対象基準階の 月額実質賃料 1,106 円/㎡
b	直方03C(賃) - 10204	948 ( 948 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,086	月額支払賃料 ( 1,082 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	155,808 円	3,895,200 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 ~	791,208 円 (	2,646 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.7 % )
(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	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			3,822,375 円
総費用			791,208 円
純収益 -			3,031,167 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 -			249,387 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			243,152 円 ( 813 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	5,789,333 円 (		19,400 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	9,070,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3 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 3 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 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	長方形 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 m <sup>2</sup> 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住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	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	直方バイパス背後の既成住宅地域として大きな要因変動は見込まれないが、周辺ではミニ開発による戸建分譲が散見されるなど住宅需要増が指摘され、地価水準は今後も安定的に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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 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住宅地域の圏域であり、遠賀川右岸の住宅地との代替・競争関係が強い。需要者は直方市の居住者を中心とする。高齢化が進む郊外部の既成住宅地域であるが、直方バイパスとのアクセスが良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲が進むなど相応の住宅需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は規模により様ではないが、土地のみが 1,000 万円前後と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域に存するため、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準しており、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、周辺地域の地価動向のほか単価と総額との関連にも留意して、比準価格を採用し、上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 補 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 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	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 環境 正 画地 行政 其他
			[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 21,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		( 一般的 )	直方市の経済は、コロナ禍において、個人消費が総じて弱い動きにある一方で、住宅投資は持ち直し基調が指摘される。		
	- 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		要因		( 地域 )	旧来の利用形態が残る住宅地域であるが、周辺では戸建分譲が見られるなど相応の住宅需要が指摘され、地価は安定的に推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		( 個別的 )	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。		
	標準地番号		の					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	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	直方03C - 11011	直方市		建付地	( )	台形	北6 m市道 南東4 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
b	直方03C - 10908	直方市		建付地	( )	不整形	南東6.7 m市道		(都) (70,200)		
c	直方03C - 10106	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	西3 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
d	直方03C - 10105	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道 南4.2 m 角地		(都) 1中専 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 26,169	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	26,978	$\frac{100}{[127.3]}$	21,192	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	21,200	
b	( ) 19,035	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,977	$\frac{100}{[95.0]}$	21,028	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	21,000	
c	( ) 17,964	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[77.6]}$	23,219	$\frac{100}{[110.0]}$	21,108	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	21,100	
d	( ) 26,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,154	$\frac{100}{[123.2]}$	21,229	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	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +9.0	画地 -20.8	行政 -2.0	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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +3.0	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： 21,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(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			% / 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		対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された郊外部の住宅地域であり、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。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) - 5	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	4,590,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5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) (その他)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	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4.4 km		
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 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 13 m、奥行 約 20 m、		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4.4 km	法令 (都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道バイパスの東側背後に位置する未利用地も見られる住宅地で、大きな環境変化見られず、当面は現状を維持したまま推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,400 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、直方市及び周辺市町のやや郊外に位置する戸建住宅地の存する範囲として把握した。大規模な開発はないが、小規模な単位での住宅地分譲が行われており、現在のところ取引件数は概ね横ばいで推移している。圏域内の主な価格帯は、画地規模や個々の事情に応じてまちまちであるが、標準的な規模の土地で600~800万円程度が中心となるもの考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域では農地なども散見され、賃貸アパート等の収益物件は殆どなく、中規模の戸建住宅が建ち並び既存の住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。よって、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、圏域内での住宅地の需給動向や前年度価格、取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 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	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/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	景気に持ち直しの動きが見られるものの、一部では弱さも見られ、その影響の程度には濃淡があり、今後の動向が注視される。			
	- 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)	周辺で県道の整備が行われているほかは特記すべき変化もなく、地域要因の大きな変動は見られない。			
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。			

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03C - 10910	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	北西3 m市道		(都) (70,200)	
b	直方03C - 10901	直方市		建付地	( )	不整形	東5 m市道		(都) 1 低専 (40,60) 居住誘導区域 その他	
c	直方03C - 10109	直方市		建付地	( )	ほぼ整形	西4.3 m市道 南3 m 角地		(都) 1 住居 (70,172)	
d	直方03C - 10105	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道 南4.2 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)	
e	直方03C - 11209	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 11,097	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ 80.0]	100 [ 85.5]	16,272	100 [ 94.0]	17,311	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,300
b	( ) 15,846	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	17,677	100 [100.8]	17,537	環境 0.0 画地 0.0	17,500
c	( ) 12,828	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 76.0]	16,879	100 [108.1]	15,614	行政 0.0 その他 0.0	15,600
d	( ) 26,885	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,154	100 [132.3]	19,769	その他 0.0	19,800
e	( ) 13,278	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,278	100 [ 80.8]	16,433	[100.0] 100	16,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.04	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 -2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -24.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,400 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			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、未利用地や農地なども見られ、戸建住宅が支配的な地域で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	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	4,480,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 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 ( m <sup>2</sup> )	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 )
	ほぼ整形 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 m <sup>2</sup> 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	法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制
	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	18,300 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弱含みである。建物付きの中古物件の取引が主であるが解体費用を考慮した取引もあり、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	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 / 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 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	[100.5]	100	100	[103.0]	18,300		
	21,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[118.5]	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 18,400 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	変動状況	要因	要因	要因	要因
	- 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>							
	変動率	年間 -0.5 % 半年間 %						
	<p>( 一般的 ) 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。</p> <p>( 地域 ) 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もあり、二極化を形成している。</p> <p>( 個別的 ) 個別的な要因に変動はない。</p>							

(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03C - 10912	直方市		建付地	( )	不整形	南4.2 m市道 北西5.5 m 南東2 m 三方路		(都) (80,200)				
b	直方03C - 10994	直方市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道 北西4.2 m  角地		(都) (80,200)				
c	直方03C - 10805	直方市		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道 東5 m 北4 m 三方路		(都) (80,200)				
d	直方03C - 11296	直方市		建付地	( )	長方形	南5.2 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	( ) 10,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	17,010	$\frac{100}{[95.9]}$	17,737	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
b	( ) 21,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,309	$\frac{100}{[120.0]}$	17,758		18,300			
c	( ) 18,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,771	$\frac{100}{[98.0]}$	18,134		18,700			
d	( ) 18,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,345	$\frac{100}{[105.0]}$	17,471		18,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	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 -5.0	画地 -19.2	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 -1.0	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,300 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、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

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	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5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2787番1				地積 (㎡)	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)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	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4.3m 市道	水道、ガス、下水	遠賀野650m	(その他) (60,172)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 250m、南 100m、北 100m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 18m、規模 250㎡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4.3m	交通施設	遠賀野 南西方650m	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、近隣地域及びその周辺では、未利用地や農地において宅地化が見られる。コロナ禍による影響は小さいと考えられ、今後も住宅地供給が行われるものと予測される。						
(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	28,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	17,100 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、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が、一部で、高値の取引も散見されるようになってきた。圏域内での主な価格帯は、標準的な規模の土地で600~800万円程度が中心となるもの考えられる。							
(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、未利用地に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まだ少なく、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、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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 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 街路 標準 交通 画地 行政 補正 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 行政 補正 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 27,100 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	景気に持ち直しの動きが見られるものの、一部では弱さも見られ、その影響の程度には濃淡があり、今後の動向が注視される。			
	- 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/㎡				個別的要因	近隣地域や周辺では、小規模な単位での住宅地供給が行われており、地価も上昇基調にある。		
変動率 年間 +0.7% 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03C - 11007	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.2 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
b	直方03C - 11005	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m私道		(都) 1低専 (40,60)		
c	直方03C - 11011	直方市		建付地	( )	台形	北6 m市道 南東4 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
d	直方03C - 10994	直方市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道 北西4.2 m 角地		(都) (80,200)		
e	直方03C - 10106	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	西3 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 29,460	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,519	100 [103.9]	28,411	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	28,400	
b	( ) 27,679	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	28,649	100 [ 91.9]	31,174	環境 0.0 画地 0.0	31,200	
c	( ) 26,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	26,978	100 [ 96.9]	27,841	行政 0.0	27,800	
d	( ) 21,735	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,309	100 [ 83.3]	25,581	その他 0.0	25,600	
e	( ) 17,964	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [ 77.6]	23,219	100 [ 84.6]	27,446	[100.0] 100	27,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 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 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 -20.8	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,400 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			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	2DK (50㎡)程度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	1.0	110,000
2 ~		100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	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03C(賃) - 11002	1,093 ( 1,093 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,093	対象基準階の 月額実質賃料 1,113 円/㎡
b	直方03C(賃) - 11003	1,107 ( 1,105 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,302	月額支払賃料 ( 1,100 円/㎡)
c	直方03C(賃) - 11097	1,027 ( 984 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [89.0]	100 [100.0]	1,154	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㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5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	直方市大字下境3978番119				地積 (㎡)	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)			
	長方形 1:2	住宅 W2	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4.6m 市道	水道	藤棚700m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 130m、南 80m、北 130m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 22m、規模			260㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 4.5m市道	交通 藤棚700m	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に位置し、未利用地も散見される住宅団地で、大きな環境の変化は認められない。地価水準については、利便性等の観点から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/㎡									
	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、直方市及び隣接市町の戸建住宅地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、中心街に近い利便な知古地区等の分譲住宅団地や感田地区、頓野地区等でミニ開発による住宅地供給が見られる。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400万円程度であり、新築物件で1,600~2,000万円程度である。										
(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では、未利用地も散見されるが、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殆どなく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。よって、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、圏域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	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 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正			
			100	[ ]	[ ]	100		其他			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正			
			100	[ ]	[ ]	100		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 16,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	景気に持ち直しの動きが見られるものの、一部では弱さも見られ、その影響の程度には濃淡があり、今後の動向が注視される。			
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡				一般的	地域	直方市郊外に位置する住宅団地で、大きな環境変化等は見られない。	
	変動率	年間 0.0%	半年間 %					個別的要因		近隣地域内での位置等は標準的で、個別的要因は認められない。	

(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03C - 11294	直方市		建付地	( )	不整形	北東3.5 m市道		(都) (70,200)				
b	直方03C - 10202	直方市		建付地	( )	長方形	西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
c	直方03C - 11297	直方市		更地	( )	長方形	南7 m市道 東10 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	直方03C - 11001	直方市		建付地	( )	不整形	東4.7 m市道		(都) 1住居 (60,188)				
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	( ) 16,318	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	16,988	$\frac{100}{[ 99.8]}$	17,022	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,000			
b	( ) 21,459	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,459	$\frac{100}{[128.6]}$	16,687	画地 0.0 行政 0.0	16,700			
c	( ) 12,458	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 82.4]}$	14,892	$\frac{100}{[ 89.0]}$	16,733	その他 0.0	16,700			
d	( ) 20,796	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	21,439	$\frac{100}{[128.8]}$	16,645	その他 0.0	16,600			
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 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +17.0	環境 +11.0	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 -0.10	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 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +15.0	環境 +12.0	画地 -3.0	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： 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			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			付帯費用	標準化補正	月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
							( )	( ) %
		収益価格 円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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

# 鑑定評価書（令和 3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) 5 - 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	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	47,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	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	直方市古町2 2 6番7 5外「古町1 - 6」				地積(㎡)	( 109 )	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) 商業(80,400) 準防	
	台形 1:1	店舗兼倉庫 S 3F 1B	J R駅近くの幹線沿いに位置する商業地域	北24 m 県道	水道、ガス、下水	直方100 m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 11 m、			規模	110 m程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2 4 m県道	交通施設	直方駅 東方100 m 法令 (都) 商業(80,400) 準防 規制	
地域要因の将来予測	直方駅より徒歩圏内の中心商業地域である。大型スーパーが県道沿いの路線商業集積地域に移転したが、コンビニエンスストア等の駅周辺施設が充実しつつあり、地価は、当面、現状維持で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所地					(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	47,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,900 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、直方駅周辺及び直方市の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、直方市内に営業拠点を有する法人事業者や地元企業である。湯野原地区のイオンモール直方等の路線商業地域が商業集積度を増す一方、直方駅前を中心とした旧来型のアーケード商店街は衰退が大きく、商業地の需給動向は依然として弱含みで推移している。取引価格の水準は形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する取引事例から比準した価格であり、市場の実態を反映した説得力のある価格である。対象標準地は、背後に空店舗も見られるアーケード商店街にある。賃貸物件への投資は低調で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格が低位に試算された。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留めて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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 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 47,600 円/㎡			価格変動 形状形成 要因の	変 動 状 況 要 因	〔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。既存商業地の衰退に対して、ロードサイドの商業地の需要は、堅調である。 直方駅前を中心とした既存の商業地は、空店舗が多いアーケード商店街を中心に依然として衰退傾向が続いている。 個別的要因に変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

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03C - 10911	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	東12 m県道		(都)商業 (90,400)		
b	直方03C - 11006	直方市		底地	( )	ほぼ台形	北東20 m市道 北西20 m 南西4 m 三方路		(都)商業 (100,300)		
c	直方03C - 10809	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	北東5.2 m市道		(都)商業 (90,312)		
d	直方03C - 11002	直方市		更地	( )	ほぼ整形	東5.7 m市道		(都)商業 (90,342)		
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	( ) 20,972	100 [ 70.0 ]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 76.5 ]	38,968	100 [ 82.8 ]	47,063	街路 交通・ 0.0	47,100	
b	( ) 28,629 47,715	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 84.0 ]	56,804	100 [118.8]	47,815	接近 環境 0.0	47,800	
c	( ) 38,481	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	39,266	100 [ 79.7 ]	49,267	画地 行政 0.0	49,300	
d	( ) 27,804	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,804	100 [ 60.0 ]	46,340	その他 0.0	46,300	
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	売急ぎ	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 -16.0	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 -9.0	交通・接近 -4.0	環境 -6.0	画地 -2.0	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 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	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： 47,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、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)
	5,895,234	1,312,989	4,582,245	4,416,300	165,945	( 0.9739 ) 161,614	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	3,591,422 円 ( 32,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所	95.00	S 4 F		380.00		
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 ~ 2 階は店舗（フローア-貸し） 階は事務所（フローア-貸し）		3 ~ 4	有効率 の理由	83.8 %	店舗兼事務所ビルとして標準的

(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	95.00	80.0	76.00	1,999	151,924	4.0		607,696		
							2.0		303,848		
2 ~ 2	店舗	95.00	85.0	80.75	1,700	137,275	4.0		549,100		
							2.0		274,550		
3 ~ 3	事務所	95.00	85.0	80.75	1,300	104,975	1.0		104,975		
							1.0		104,975		
4 ~ 4	事務所	95.00	85.0	80.75	1,300	104,975	1.0		104,975		
							1.0		104,975		
計		380.00	83.8	318.25		499,149			1,366,746 788,348		
年額支払賃料						499,149 円 x 12ヶ月 =				5,989,788 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 (%) )						5,989,788 円 x 5.0 % 円 x % =				299,489 円	
以上計 + a+ - -										5,690,299 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,366,746 円 x 95.0 % x 1.00 % =				12,984 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 %) 788,348 円 x 95.0 % x 0.2563 =				191,951 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 + + +						5,895,234 円 ( 54,085 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03C(賃) - 11096	1,928 ( 1,923 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,092	対象基準階の 月額実質賃料 2,091 円/㎡
b	直方03C(賃) - 10203	1,985 ( 1,985 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,089	月額支払賃料 ( 1,999 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	315,000 円	63,000,000 x	0.5 %
維持管理費	299,489 円	5,989,788 x	5.0 %
公租公課	土地 37,000 円	査定額	
	建物 535,500 円	63,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	63,000 円	63,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	63,000 円	63,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,312,989 円 (	12,046 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(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	63,000,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m <sup>2</sup> x 380.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,416,300 円 ( 40,517 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,895,234 円
総費用			1,312,989 円
純収益 -			4,582,245 円
建物等に帰属する純収益			4,416,300 円
土地に帰属する純収益 -			165,945 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			161,614 円 ( 1,483 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	3,591,422 円 (		32,900 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	59,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	39,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3 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 3 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	直方市大字感田 1 7 7 9 番 5 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)			
	長方形 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 30 m、奥行 約 50 m、規模			1,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	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	地域内に小売店舗が新規開業し路線商業地域として熟成しつつある。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、近隣大型集客施設への経路としても機能し、地価は今後も安定的に推移するものと予測する。								
(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	標準価格	40,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	29,000 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、直方市及び隣接市の幹線沿道に位置する商業地域の圏域であり、感田・頓野地区の路線商業地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、規模・利用形態等に応じて地場中小法人のほか物販等の大企業も想定される。対象基準地は市街地と大型 S C とを結ぶ経路に位置し、地域内では大規模小売店舗が開業し店舗集積が進むと商況は安定している。取引は借地契約が多く、利用形態・規模の相違もあり、中心となる取引価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する直方市内の取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。しかしながら、近隣地域は自用の店舗・事業所等の利用が多く、テナントからの賃料収受を前提とした賃貸市場の成熟度は低調なため、収益価格は低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、単価と総額との関連にも留意して、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 <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]				
	公示価格	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> )	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
	前年標準価格	39,000 円 / m <sup>2</sup>	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 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	変動状況	( 一般的 )	直方市の経済は、コロナ禍において、個人消費が総じて弱い動きにある一方で、設備投資は堅調が指摘される。				
	- 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				( 地域 )	地域内に大規模小売店舗が新規開業するなど路線商業地域として熟成しつつあり、地価は安定的に推移している。				
	代表標準地 標準地	標準地			( 個別的 )	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>								
	変動率	年間 +0.5 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	直方03C - 10996	直方市		更地	( )	ほぼ整形	南西18.5 m県道 南8.7 m 角地		(都) (80,200)					
b	直方03C - 10902	直方市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東6.8 m市道		(都)商業 (90,400)					
c	直方03C - 10205	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.3 m市道		(都)商業 (90,318)					
d	直方03C - 11002	直方市		更地	( )	ほぼ整形	東5.7 m市道		(都)商業 (90,342)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 32,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	31,226	$\frac{100}{[ 78.4]}$	39,829	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	39,800				
b	( ) 31,614	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	32,195	$\frac{100}{[ 78.7]}$	40,909	0.0 0.0 0.0	40,900				
c	( ) 32,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,289	$\frac{100}{[ 80.7]}$	40,011	0.0	40,000				
d	( ) 27,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,804	$\frac{100}{[ 70.5]}$	39,438	0.0	39,400				
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 画地	0.0 +5.0	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	-3.0 0.0	環境 環境	-20.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0	街路 行政	-7.0 +5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-21.0
c	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	-9.0 +3.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-18.0
d	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	-9.0 +4.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-27.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,000 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。						
(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		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)	
		6,439,484	1,319,700	5,119,784	3,077,390	2,042,394	( 0.9739 ) 1,989,088	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
		収益価格	44,201,956 円 ( 29,000 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	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 ㎡	29.8 m x 47.3 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	鉄骨造平家建店舗（一棟賃貸）を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟賃貸のため

(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 ~ 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				保証金等により充当					
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)				敷金等にて充当					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03C(賃) - 11096	1,928 ( 1,923 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,913	対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	直方03C(賃) - 11297	2,019 ( 2,013 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,852	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 402,000 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 ~	1,319,700 円 (	865 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(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	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
		設備部分 0.0934 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,077,390 円 ( 2,017 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		1,319,700 円	
純収益 -		5,119,784 円	
建物等に帰属する純収益		3,077,390 円	
土地に帰属する純収益 -		2,042,394 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,989,088 円 ( 1,303 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	44,201,956 円 (	29,000 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) 5 - 3	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	68,300,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字知古711番4外				地積(㎡)	1,707	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)  (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	長方形 1:1.2	店舗 S 2	県道沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域	南西17m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	新入1km		
	範囲	東 80m、西 60m、南 200m、北 100m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 38m、奥行 約 45m、規模 1,700㎡程度、形状 長方形						
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記 特になし		街路 1.7m 県道	交通 新入駅 南東方17m	法令 (都) 準工(60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	県道沿いに小売店舗や飲食店等が建ち並ぶ商業地で、菜の花大橋開通後、近隣地域や周辺地域では店舗の集積が進んできており、今後の動向が注視される。						
(5)鑑定評価の手法の適用	(4)対象基準地の個別的要因		角地 +2.0					
	取引事例比較法	比準価格	42,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
	同一需給圏は直方市及び周辺市区町の幹線沿いの商業地等の存する範囲。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を有する個人や地場法人等と考えられるが、広域的な事業展開を行う法人も想定される。今般のコロナ禍による地価や需給動向への影響については、立地や業種業態等から推して当該圏域への影響は小さいものと考えられる。圏域内での取引については、件数も少なく、規模等に応じて取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を把握することは難しい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いの商業地域で、自社自用の物件が多く賃貸市場は未成熟と考えられ、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低く試算されたと思料される。一方、比準価格については、やや広域から選択要件を具備した事例に採用し試算しており実証的といえる。よって、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考として調整し、地域の動向等を踏まえて、鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	景気に持ち直しの動きが見られるものの、一部では弱さも見られ、その影響の程度には濃淡があり、今後の動向が注視される。			
	- 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〕	近隣地域は県道沿いに位置する商業地で、周辺地域を含め、店舗が集積しつつある。		
変動率 年間 % 半年間 %				〔個別的要因〕		基準地は角地であるため、市場競争力の程度がやや優る。		

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03C - 10205	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	北5.3 m市道		(都) 商業 (90,318)		
b	直方03C - 10902	直方市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東6.8 m市道		(都) 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他		
c	直方03C - 10996	直方市		更地	( )	ほぼ整形	南西18.5 m県道 南8.7 m 角地		(都) (80,200)		
d	直方03C - 11099	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西15 m県道		(都) 1 住居 (60,200) 居住誘導区域		
e	直方03C - 11004	直方市		更地	( )	ほぼ整形	南東14 m市道		(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	( ) 32,289	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,289	100 [ 82.0 ]	39,377	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	40,200	
b	( ) 31,614	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	32,195	100 [ 75.7 ]	42,530	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	43,400	
c	( ) 32,787	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	31,226	100 [ 74.4 ]	41,970	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,800	
d	( ) 41,287	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,287	100 [ 99.9 ]	41,328	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,200	
e	( ) 45,893	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	46,077	100 [ 90.3 ]	51,027	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	52,000	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,300 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)	
	9,539,976	2,183,000	7,356,976	5,019,160	2,337,816	( 0.9739 ) 2,276,799	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	50,595,533 円 ( 29,600 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
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) 準工	70 %	200 %	200 %	1,707 ㎡	38.5 m x 45.0 m	前面道路：県道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平屋建の店舗（一棟貸し）を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,600	800,000	4.0	3,200,000			
~							2.0	1,600,000			
~											
~											
計		500.00	100.0	500.00		800,000			3,200,000	1,600,000	
年額支払賃料						800,000 円 x 12ヶ月 =				9,600,000 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)						保証金等により充当				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						9,600,000 円 x 5.0 % 円 x % =				480,000 円	
以上計 + a+ - -										9,120,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,200,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				30,400 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 %) 1,600,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				389,576 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 + + +						9,539,976 円 ( 5,589 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03C(賃) - 11099	1,009 ( 1,005 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,328	対象基準階の 月額実質賃料 1,674 円/㎡
b	直方03C(賃) - 11098	1,313 ( 1,310 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 96.0 ]	<u>100</u> [ 88.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,554	月額支払賃料 ( 1,600 円/㎡)
c	直方03C(賃) - 10203	1,985 ( 1,985 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 96.0 ]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,723	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	358,000 円	71,600,000 x	0.5 %
維持管理費	384,000 円	9,600,000 x	4.0 %
公租公課	土地	796,600 円	査定額
	建物	501,200 円	71,600,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,183,000 円 (	1,279 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(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	71,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,019,160 円 ( 2,940 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,539,976 円
総費用			2,183,000 円
純収益 -			7,356,976 円
建物等に帰属する純収益			5,019,160 円
土地に帰属する純収益 -			2,337,816 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,276,799 円 ( 1,334 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	50,595,533 円 (		29,600 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字上新入 1 7 7 6 番 1 5				地積 (m <sup>2</sup> )	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 m <sup>2</sup> 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	
	地域要因の将来予測	工場、倉庫、住宅が混在する地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状環境を維持し、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。						
(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 / 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) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			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 12,800 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		価格形成要因の	変動状況	〔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。工業地の取引はあまりないが、住宅地と代替可能な土地の需要が見受けられる。	
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正				〔地域要因〕 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。
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100				
	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03C - 31001	直方市		更地	( )	不整形	北東7 m市道		(都) (70,200)				
b	直方03C - 10999	直方市		建付地	( )	不整形	西8.4 m市道		(都) (70,200)				
c	直方03C - 11297	直方市		更地	( )	長方形	南7 m市道 東10 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	直方03C - 10802	直方市		貸家 建付地	( )	不整形	南東6.5 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	( ) 9,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 70.5 ]}$	14,085	$\frac{100}{[111.1]}$	12,678	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	12,700			
b	( ) 10,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	11,758	$\frac{100}{[ 93.8 ]}$	12,535	0.0 0.0 0.0	12,500			
c	( ) 12,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.5 ]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 82.4 ]}$	14,892	$\frac{100}{[111.1]}$	13,404	0.0 0.0	13,400			
d	( ) 11,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 66.5 ]}$	16,659	$\frac{100}{[130.0]}$	12,815	0.0 0.0	12,800			
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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -29.5	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -33.5	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： 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			% / 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