

(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	粕屋3C - 1357	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	南4.1 m私道 西3.8 m 角地		1住居 (70,164) 高度地区2種15m		
b	粕屋3C - 951	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北東6 m町道		準工 (60,200)		
c	粕屋3C - 952	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北東4 m町道		1低専 (40,60)		
d	粕屋3C - 954	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m町道 南4 m 二方路		1低専 (40,60)		
e	粕屋3C - 955	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	西3 m町道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
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	() 110,973	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	118,417	$\frac{100}{[128.9]}$	91,867	街路 交通・ 0.0	91,900	
b	() 84,225	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	87,528	$\frac{100}{[96.8]}$	90,421	接近 環境 0.0		
c	() 76,714	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,396	$\frac{100}{[88.9]}$	90,434	画地 行政 0.0		
d	() 93,570	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	93,570	$\frac{100}{[100.7]}$	92,920	その他 0.0		
e	() 102,617	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,080	$\frac{100}{[117.6]}$	89,354	[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 +0.42	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 +37.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 90,600 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		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号	-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,534,921	455,840	2,079,081	1,466,420	612,661	(0.9753) 597,528	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	14,573,854 円 (70,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	160%	206㎡	13.3 m x 15.5 m	前面道路：町道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 40㎡の1LDKを想定			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(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	80.00	100.0	80.00	1,280	102,400	1.0	102,400
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,300	104,000	1.0	104,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		206,400		206,400
年額支払賃料				206,400円 x 12ヶ月 = 2,476,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 180,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,476,800円 x 5.0% + 円 x % = 123,840円				
以上計 + a+ - -				2,532,960円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				206,400円 x 95.0% x 1.00% = 1,961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(年) 運用利回り(%) = 0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 + + +				2,534,921円 (12,305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	粕屋(賃)3 C - 1351	993 (993)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[75.0]}$ [75.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,324	対象基準階の 月額実質賃料 1,301円/㎡
b	粕屋(賃)3 C - 1352	1,636 (1,636)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[125.0]}$ [125.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,309	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	粕屋(賃)3 K - 1302	1,067 (1,067)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[85.0]}$ [85.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,255	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	90,800 円	22,700,000 x	0.4 %
維持管理費	132,840 円	2,656,800 x	5.0 %
公租公課	土地 27,900 円	査定額	
	建物 158,900 円	22,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	22,700 円	22,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,700 円	22,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	455,840 円 (	2,213 円 / m ²)	(経費率 18.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	22,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,466,420 円 (7,119 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,534,921 円	
総費用		455,840 円	
純収益 -		2,079,081 円	
建物等に帰属する純収益		1,466,420 円	
土地に帰属する純収益 -		612,661 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		597,528 円 (2,901 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	14,573,854 円 (	70,700 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリューション福岡
粕屋(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	23,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	75,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町仲原 2 丁目 2 0 3 8 番 5 「仲原 2 - 1 3 - 1 6」				地積 (m ²)	311	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	2 低専 (50, 80)			
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南東 5.1 m 町道	水道、下水	原町 440 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 21 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.1 m 町道	交通施設	原町駅 南方 440 m	法令 2 低専 (50, 80) 規制		
地域要因の将来予測	近隣地域は J R 原町駅徒歩圏に存する既存の住宅地域である。画地規模にバラつきがみられるが、一般住宅を中心とした利用に変動はなく、今後もかかる現状にて推移していくものと思われる。									
(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	75,500 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される主な需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要は人口増加に加え、低金利や住宅ローン減税等を背景に、ミニ分譲等の開発も多くみられ、コロナ禍においても堅調に推移している。中心となる価格帯は土地で 1 5 , 0 0 0 千円 ~ 2 0 , 0 0 0 千円程度となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される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価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 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 ²	[] 100	100 []	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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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 / m ²	[] 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 70,800 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因		変 動 形 状 成 因	要 因	福岡市のベッドタウンとして人口世帯数は増加傾向にある。住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討						原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。周囲にミニ分譲等の開発もみられ、戸建住宅を中心とする利用に変動はない。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						特段の変動要因は見られない。			
変動率		年間 +6.6 %	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	粕屋3C - 952	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北東4 m町道		1 低専 (40,60)		
b	粕屋3C - 974	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南東5 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	粕屋3C - 973	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m道路		2 低専 (50,80)		
d	粕屋3C - 1365	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	北西4.1 m町道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他		
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	() 76,714	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,396	100 [106.9]	75,207	街路 0.0 交通・接近 0.0	75,200	
b	() 76,448	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,448	100 [102.0]	74,949	環境 0.0	74,900	
c	() 79,771	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,771	100 [105.0]	75,972	画地 0.0	76,000	
d	() 68,196	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	71,333	100 [93.2]	76,538	行政 0.0 その他 0.0	76,500	
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 +0.40	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 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	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 -2.0	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： 75,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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	株式会社 鑑定ソリュート福岡
粕屋 (県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 8 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野 2 4 0 番 1 外				地積 (m ²)	250	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅等が見られる幹線背後の既成住宅地域	南東 4.5 m 町道、北東側道	水道、下水	門松 1.2 km	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 90 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 18 m、規模		230 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m 町道	交通 門松駅 北西方 1.2 km	法令 1 住居 (60,180)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は国道 2 0 1 号バイパス北側背後の既存の住宅地域である。周囲に事業所等の利用もみられるが、一般住宅を中心とする需要に変動は見られない。						
(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	46,500 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。粕屋町の住宅需要は、人口増加に加え、低金利や住宅ローン減税等を背景に、エンドユーザーのみならず開発業者等の取得意欲も高く、コロナ禍においても堅調に推移している。中心となる価格帯は土地で 1 0 , 0 0 0 千円程度が目安になる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される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価格は断念した。そのため、本件評価は、標準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	粕屋 (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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	44,000 円 / m ²	[100.5]	100	100	[100.0]	46,100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	44,000 円 / m ²		100	[100.0]	[95.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動状況要因	(一般的) 要因 福岡市のベッドタウンとして人口世帯数は増加傾向にある。住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。 (地域) 要因 粕屋町郊外の既存の住宅地域である。地域要因に影響を与える特段の変動は見られず、現状にて推移して行く。 (個別的) 要因 特段の変動要因は見られない。		
	変動率	年間 +4.5 %	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	粕屋3K - 911	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南東4.5 m町道		1住居 (60,180)		
b	粕屋3C - 967	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南4 m道路		2低専 (50,80)		
c	粕屋3C - 977	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東4 m町道		「調区」 (70,200)		
d	粕屋3C - 968	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	西4 m町道		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	() 52,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	47,474	$\frac{100}{[100.0]}$	47,474	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	47,500	
b	() 48,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,067	$\frac{100}{[108.0]}$	46,358	画地 0.0 行政 0.0	46,400	
c	() 43,797	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,454	$\frac{100}{[90.3]}$	49,229	その他 0.0	49,200	
d	() 57,125	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,125	$\frac{100}{[128.6]}$	44,421	その他 0.0	44,400	
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 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 +10.0	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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0
			画地 0.0	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		
c	正常	% / 月 +0.30	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	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 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +5.0	環境 +25.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0
			画地 0.0	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		
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		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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	大東鑑定株式会社
粕屋(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 1 外				地積 (m ²)	403	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	「調区」(60,100)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域	北東 4.3 m 町道	水道、下水	伊賀 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 110 m、北 140 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 22 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 . 3 m 町道	交通施設	伊賀駅 北東方 1.1 km 法令「調区」(60,100) 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	44,200 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	同一需給圏は粕屋町内及び周辺市町の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン等のほか地域に一定の地縁性を有する農業従事者である。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、当該地域は福岡インターチェンジ近郊の交通利便性が比較的優る住宅地域であることから地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 1,500 万円 ~ 1,800 万円程度であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で居住の快適性を指標とする取引が支配的であるため賃貸市場が未成熟で収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は、居住性に着目して事例を採用し、適切に補修正を行って試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格をもって上記の通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 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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 44,000 円 / m ²		価格変動形成要因の	(一般的)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的。地価は全般的に上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	市街化調整区域内の住宅地域で、住宅地需要は限定的である。			
変動率 年間 +0.5 % 半年間 %			(個別的)	個別的的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 3 K - 911	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南東4.5 m町道		1住居 (60,180)	
b	粕屋 3 C - 977	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東4 m町道		「調区」 (70,200)	
c	福岡東 3 C - 657	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南5 m市道		「調区」 (40,50)	
d	福岡東 3 K - 107	福岡市東区		底地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		「調区」 (40,50)	
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	() 52,221	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	48,423	100 [106.8]	45,340	街路 0.0 交通・接近 0.0	45,300
b	() 43,797	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,454	100 [99.0]	44,903	環境 0.0	44,900
c	() 48,782	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	48,880	100 [111.4]	43,878	画地 0.0	43,900
d	() 28,674	100 [70.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	41,291	100 [96.8]	42,656	行政 0.0 その他 0.0	42,700
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	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 0.0 行政 +20.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 -16.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	限定価格	% / 月 +0.07	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +10.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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 鑑定ソリュート福岡
粕屋 (県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	101,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,600 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

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 8 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り 7 5 番 1				地積 (m ²)	1,188 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2.5	共同住宅 R C 3	共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南西 8 m 町道	水道、下水	柚須 450 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	中層の共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 55 m、		規模	1,100 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8 m 町道	交通 柚須駅 北東方 450 m	法令 1 住居 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は東区との行政境付近に位置する住宅地域である。柚須駅徒歩圏にあり、利便性から一般住宅及び共同住宅が混在している。今後も地域の利用状況に特段の変動は見られず、現状で推移していくものと思われる。						
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地					(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	85,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	62,300 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	主たる同一需給圏を J R 篠栗線及び香椎線沿線の駅徒歩圏において、共同住宅等が混在する住宅地域の存在範囲と判断した。想定される需要者は自用の住宅を求める個人に加え、収益用不動産の開発を行う不動産業者等も考えらえる。低金利に加え、人口及び世帯数は増加傾向にあり、地価はコロナ禍においても堅調に推移している。規模にバラつきがあるため総額や中心的价格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法及び収益還元法を適用した。最有効使用として中層の共同住宅が想定されるが、収益価格の査定にあたっては、各要因において想定要素を多く含むため、やや規範性に欠ける。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、現実の市場性を反映した取引事例に基づく比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、上記の通り決定した。なお、鑑定評価額は単価と総額の関連性に留意するとともに、周辺公示価格等とも均衡しており、妥当性を有する。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	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 ²)	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 ²	[]	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 79,000 円 / m ²		- 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	変動率	年間 +7.1 % 半年間 %
	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} )
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %					
					(一般的)	福岡市のベッドタウンとして人口世帯数は増加傾向にある。住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。		
					(地域)	駅徒歩圏の共同住宅がみられる住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられず、今後も現状にて推移していく。		
					(個別的)	特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋3C - 965	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	東4 m道路		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	粕屋3C - 958	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	台形	北5.5 m町道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	粕屋3C - 951	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北東6 m町道		準工 (60,200)		
d	福岡東3C - 156	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北7.1 m市道		準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 81,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,588	$\frac{100}{[94.0]}$	86,796	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	86,800	
b	() 74,362	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,370	$\frac{100}{[89.2]}$	85,617	画地 0.0 行政 0.0	85,600	
c	() 84,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	87,528	$\frac{100}{[104.0]}$	84,162	その他 0.0	84,200	
d	() 80,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,725	$\frac{100}{[96.8]}$	86,493	その他 0.0	86,500	
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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	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 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0	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： 85,600 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				
(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)
	37,238,508	7,758,700	29,479,808	26,300,400	3,179,408	(0.9549) 3,036,017	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	74,049,195 円 (62,300 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	325.00	R C 8 F		2,355.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	1,188㎡	22.0 m x 56.0 m	前面道路：町道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK～3LDK、40～50㎡、8戸x5F = 40戸			有効率の理由	96.6%	標準的なレンタルとして

(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)
1～1		80.00						
2～2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,300	422,500	1.0	422,500
3～6	居宅	325.00	100.0	325.00	1,350	438,750	1.0	438,750
7～8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,380	448,500	1.0	448,500
～								
計		2,355.00	96.6	2,275.00		3,074,500		3,074,500
年額支払賃料				3,074,500円 x 12ヶ月 = 36,894,000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)				6,000円/台 x 30台 x 12ヶ月 + = 2,160,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				36,894,000円 x 5.0% + 円 x % = 1,844,700円				
以上計 + a+ - -				37,209,300円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,074,500円 x 95.0% x 1.00% = 29,208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(年) 運用利回り(%) = 0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 + + +				37,238,508円 (31,346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	粕屋3C(賃) - 951	1,207 (1,158)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,341	対象基準階の 月額実質賃料 1,361円/㎡
b	粕屋(賃)3 C - 1353	1,600 (1,600)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	1,391	月額支払賃料 (1,360円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 4 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	1,736,000 円	434,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,952,700 円	39,054,000 x	5.0 %
公租公課	土地 164,000 円	査定額	
	建物 3,038,000 円	434,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	434,000 円	434,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	434,000 円	434,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	7,758,700 円 (	6,531 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	434,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 2,355.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	26,300,400 円 (22,138 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		37,238,508 円	
総費用		7,758,700 円	
純収益 -		29,479,808 円	
建物等に帰属する純収益		26,300,400 円	
土地に帰属する純収益 -		3,179,408 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,036,017 円 (2,556 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	74,049,195 円 (	62,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	21,100,000 円	1㎡当たりの価格	99,200 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 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番4外「長者原東3-1-18」				地積(㎡)	213	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	近商(80,200)準防	
	不整形1:2.5	店舗兼住宅S2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	南東13m 県道	水道、下水	長者原400m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 30m、北 20m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 10m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし	街路 13m県道	交通 長者原駅 北東方400m	法令 近商(90,200)準防	規制		
地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに形成される近隣商業地域である。最寄駅への接近性が良好であることから、店舗等の商業用途のほか、中層のマンション等の利用も見込まれる。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	-5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	79,200 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	同一需給圏を糟屋郡内及び福岡市東区の東部において商業地及び住商混在する地域の存する範囲と判断した。商業利用のほか、駅徒歩圏にあることから共同住宅等の需要も見込まれる。商業地の取引は件数が少なく、規模もばらつきが見られることから中心的な価格の把握は困難である。コロナ禍にあるものの、低金利や背後地の住宅市場の動向を受け、商業地についても地価は堅調に推移しているものと思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価手法より、比準価格及び収益価格が求められた。収益価格は、その査定にあたり、想定要素を多く含み、また事業用不動産の賃貸市場は不透明であることから、やや規範性に欠ける。一方、比準価格は現実の不動産市場を反映した取引事例に基づくものであり、規範性が高いと判断した。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準に収益価格を比較考量して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 画地 行政 其他
	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 其他
	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 94,500 円/㎡		価格変動形成要因の	福岡市のベッドタウンとして人口世帯数は増加傾向にある。住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			県道沿いの商業地であり、共同住宅等の利用も見込まれるが、当分現状にて推移していくものと思われる。				
	公示価格 円/㎡			特段の変動要因はない。				
変動率	年間	+5.0 %	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	粕屋3C - 1362	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北25.2 m県道		準工 (60,200)	
b	粕屋3C - 1368	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北西8.7 m町道 西3.5 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種15m	
c	志免3C - 608	糟屋郡志免町		更地	()	不整形	南西8 m県道		2住居 (60,200)	
d	志免3C D H - 1	糟屋郡志免町		貸家 建付地	()	正方形	北東10 m県道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m	
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	() 66,293	100 [60.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	115,129	100 [108.8]	105,817	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	101,000
b	() 74,840	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	83,971	100 [80.2]	104,702	環境 0.0 画地 -5.0	99,500
c	() 132,916	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	153,063	100 [124.4]	123,041	行政 0.0 その他 0.0	117,000
d	() 100,265	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	102,070	100 [96.8]	105,444		100,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[95.0] 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 +0.60	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 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -13.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +35.0		
			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 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0		
			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： 100,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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)
	4,673,687	922,100	3,751,587	3,007,550	744,037	(0.9746) 725,138	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	16,863,674 円 (79,200 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	95.00	S 3 F		285.00		
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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	213 ㎡	9.0 m x 21.0 m	前面道路：県道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最も有効使用と判定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため

(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・事務所	95.00	100.0	95.00	1,900	180,500	6.0	1,083,000		
2 ~ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,200	114,000	3.0	342,000		
~										
~										
~										
計		285.00	100.0	285.00		408,500				1,767,000
年額支払賃料						408,500 円 x 12ヶ月 =				4,902,000 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)						敷金等により十分担保されているため				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,902,000 円 x 5.0 % 円 x % =				245,100 円
以上計 + a+ - -										4,656,900 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,767,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				16,787 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(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 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 + + +						4,673,687 円 (21,942 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	粕屋(賃)3 C - 1355	2,211 (2,200)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [130.0]	1,890	対象基準階の 月額実質賃料 1,905 円/㎡
b	粕屋(賃)3 K - 1305	2,743 (2,644)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [100.0]	2,110	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	227,500 円	45,500,000 x	0.5 %
維持管理費	245,100 円	4,902,000 x	5.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 318,500 円	45,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,500 円	45,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	922,100 円 (	4,329 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(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	45,500,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 285.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	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	3,007,550 円 (14,120 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,673,687 円	
総費用		922,100 円	
純収益 -		3,751,587 円	
建物等に帰属する純収益		3,007,550 円	
土地に帰属する純収益 -		744,037 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		725,138 円 (3,404 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	16,863,674 円 (	79,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	205,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	134,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町 2 5 6 3 番 1 外				地積 (m ²)	1,527	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域	南28 m 県道、西側道	水道、下水	柚須850 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 260 m、南 70 m、北 20 m		標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 35 m、		規模	1,500 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	2 8 m 県道	交通 施設	柚須駅 南東方850 m 法令 準工 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	福岡市に近接する交通量の比較的多い路線商業地域であり、今後も商業施設の集積度が高まるものと見られ、地価は比較的強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(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	137,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	107,000 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	同一需給圏は糟屋郡及び福岡市東区内の幹線沿い及びその周辺の商業地域の圏域。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者及び不動産業者等である。新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定と判断され、当該地域は福岡市に近接する交通量の多い幹線沿いの商業地域であることから地価は強含みで推移している。中心となる価格帯は用途によりまちまちで見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線沿いの商業地域であるが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であり、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、幹線沿い及び準幹線沿いの商業地域に所在する事例等を採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては比準価格を標準とし収益価格を関連づけて上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	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 地 街 路 内 準 交 地 域 内 化 通 要 交 補 環 境 通 正 画 地 環 境 其 他 行 政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 地 街 路 内 準 交 地 域 内 化 通 要 交 補 環 境 通 環 境 正 画 地 行 政 其 他 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 125,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格形成要因		(一般的要因)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的。地価は全般的に上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %		(地域要因)	福岡市に近接する路線商業地域であり地価は上昇傾向で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋3C - 962	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北東7 m町道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東3C - 65	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北西12 m県道 北東5.6 m 南東5 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東3C - 72	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	東9 m市道 北8.5 m 角地		準工 (70,300) 流通業務地区		
d	福岡東3C - 53	福岡市東区		建付地	()	不整形	南40 m国道 東20 m 北9 m 西10 m 四方路		準工 (70,300) 流通業務地区		
e	福岡東3C - 55	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	東35 m国道		工業 (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	() 96,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,663	$\frac{100}{[77.0]}$	133,329	街路 交通・ 0.0	136,000	
b	() 104,995	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	131,244	$\frac{100}{[98.2]}$	133,650	接近 環境 0.0	136,000	
c	() 118,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	117,209	$\frac{100}{[86.3]}$	135,816	画地 行政 +2.0 0.0	139,000	
d	() 93,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	94,161	$\frac{100}{[71.7]}$	131,326	その他 0.0	134,000	
e	() 165,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	177,940	$\frac{100}{[126.2]}$	140,998	[102.0] 100	144,000	
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 +0.30	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 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -11.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -11.0	環境 +35.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 137,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,787,746	2,990,700	12,797,046	5,215,440	7,581,606	(0.9739) 7,383,726	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	164,082,800 円 (107,000 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 (㎡)		
低層店舗	520.00	S 1 F		520.00		
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
準工	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m x 34.0 m	前面道路：県道 28.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	低層店舗の一棟貸しのため

(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	520.00	100.0	520.00	2,650	1,378,000	6.0	8,268,000
~								
~								
~								
計		520.00	100.0	520.00		1,378,000		8,268,000
年額支払賃料				1,378,000 円 x 12ヶ月 = 16,536,000 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)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				16,536,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 826,800 円				
以上計 + a+ - -				15,709,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,268,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 78,546 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(年) 運用利回り(%) = 0 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 + + +				15,787,746 円 (10,339 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	粕屋(賃)3 K - 1305	2,743 (2,644)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,771	対象基準階の 月額実質賃料 2,663 円/㎡
b	粕屋(賃)3 C - 1354	2,695 (2,684)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[115.0]}$ [115.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,604	月額支払賃料 (2,650 円/㎡)
c	福岡東3K(賃) - 204	2,180 (2,171)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[80.0]}$ [80.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,595	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	372,000 円	74,400,000 x	0.5 %
維持管理費	826,800 円	16,536,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,122,300 円	査定額	
	建物 520,800 円	74,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	74,400 円	74,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	74,400 円	74,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,990,700 円 (	1,959 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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	74,400,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 520.00 m ² (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	5,215,440 円 (3,415 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,787,746 円	
総費用		2,990,700 円	
純収益 -		12,797,046 円	
建物等に帰属する純収益		5,215,440 円	
土地に帰属する純収益 -		7,581,606 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,383,726 円 (4,835 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	164,082,800 円 (	107,000 円 / m ²)	

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	大東鑑定株式会社
粕屋(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	98,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	61,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2 7 2 9 番 4				地積 (m ²)	1,231	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	準工 (60,200)	
	長方形 1:3	事務所 S 3	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	北西6.5 m 町道	水道、下水	袖須650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 180 m		標準的使用	低層工場兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 60 m、		規模	1,200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	6.5 m 町道		交通 施設 袖須駅 南東方650 m	法令 準工 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	低層工場兼事務所地				(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	80,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糟屋郡及び福岡市東区内の工業地域の圏域。需要者は地域に一定の地縁性を有する地場企業及び全国に生産拠点を求める製造業者、物流倉庫業者が中心となる。新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的であり、物流関連施設を中心に工業地の需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。中心となる価格帯は取引される用途、規模によりまちまちで見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は工場、倉庫、営業所等が建ち並ぶ工業地域であるが、自己利用目的での取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、本件においては市場性を反映した比準価格をもって上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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 73,200 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的。地価は全般的に上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域 要因〕	福岡市に近接する工業地域であり、物流施設用地を中心とした需要は旺盛である。		
変動率 年間 +9.3 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	粕屋3C - 960	糟屋郡粕屋町				建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5m町道 北東3m 二方路		準工 (60,200)			
b	福岡東3C - 1264	福岡市東区				更地	()	ほぼ台形	北西25.5m県道 北東2.3m 二方路		「調区」 (40,50)			
c	福岡東3C - 73	福岡市東区				貸家建付地	()	ほぼ台形	北西7m市道 東7.5m 二方路		準工 (70,200)			
d	福岡東3C - 975	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南西3m市道		準工 (60,180)			
e	福岡東3C - 763	福岡市東区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西6.3m市道 南西4m 角地		工業 (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	() 84,710	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	89,527	100 [111.6]	80,221	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	80,200			
b	() 75,718	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	78,822	100 [99.2]	79,458	環境 画地	0.0 0.0	79,500			
c	() 81,152	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	81,714	100 [104.4]	78,270	行政	0.0	78,300			
d	() 100,301	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	105,115	100 [129.5]	81,170	その他	0.0	81,200			
e	() 99,969	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	103,693	100 [129.4]	80,134	[100.0] 100		80,100			
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 +0.78	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 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	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	+14.0 -20.0	交通・接近 その他	-13.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 +1.0	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	-13.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+45.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	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 -3.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+45.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 80,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。								
(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、自己使用の工場等を主体とした工業地域で、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