

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	8,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	行橋市西宮市 4 丁目 1 5 9 番 2 0 「西宮市 4 - 1 1 - 2」			地積 (m ²)	225	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	行橋 800 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模			225 m ² 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	6 m 市道	交通施設	行橋駅 南西方 800 m 法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。生活利便性等に比較的優ることから、土地需要は安定的で、地価についても強含みで推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	39,700 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	28,300 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	同一需給圏は、行橋市内に存する住宅地域一円である。主たる需要者は市内に勤務する一次取得者が中心である。比較的市中心部に近いことから交通利便性や生活利便性が高く、需要は底堅く推移しており、地価についても強含みで推移している。地価水準については、土地のみで 7 0 0 ~ 9 0 0 万円前後が中心で、新築の一戸建では 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、交通利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。標準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では標準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、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 ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 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 環境 正 画地 行政 其他
	行橋(県) - 6						0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 -6.0 0.0 要 環境 -17.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格 28,600 円 / m ²	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [74.9]	100	38,300	
(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 38,400 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 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的) 要因 (地域) 要因 (個別的) 要因	人口は減少傾向にあるものの、景気はコロナ禍からの回復傾向により住宅需要も底堅く推移している。 駅に近く生活利便性が比較的良好であるため、需要は安定的であり、地価についても上昇傾向で推移している。 個別的要因は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	行橋5C - 10408	行橋市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		(都) (70,200)					
b	行橋5C - 10202	行橋市		建付地	()	不整形	北東5.8 m私道		(都) (70,200)					
c	行橋5C - 10206	行橋市		更地	()	不整形	西6 m市道		(都)近商 (90,200)					
d	行橋5C - 20255	行橋市		建付地	()	不整形	北西4.5 m市道		(都)商業 (90,270)					
e	行橋5C - 10412	行橋市		更地	()	長方形	南6 m市道		(都)1住居 (55,150)					
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	() 39,652	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,811	$\frac{100}{[103.8]}$	38,354	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 37,797	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	42,333	$\frac{100}{[105.6]}$	40,088		38,400 40,100				
c	() 42,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	45,191	$\frac{100}{[111.1]}$	40,676		40,700				
d	() 40,575	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	45,444	$\frac{100}{[108.9]}$	41,730		41,700				
e	() 39,348	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,466	$\frac{100}{[105.0]}$	37,587	[100.0] 100	37,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+7.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 -10.0	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	-4.0 0.0	環境 環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.03	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+10.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+4.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,700 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号	-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 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)
	2,807,238	566,938	2,240,300	1,999,370	240,930	(0.9767) 235,316	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	6,359,892 円 (28,300 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	108.00	L S 2 F		216.00		
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)	70 %	200 %	200 %	225 ㎡	16.5 m x 13.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 5 4 ㎡の 2 L D K を想定			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	居宅	108.00	100.0	108.00	1,070	115,560	1.0	115,560
~ 2	居宅	108.00	100.0	108.00	1,070	115,560	1.0	115,560
~								
~								
~								
計		216.00	100.0	216.00		231,120		231,120
年額支払賃料				231,120 円 x 12ヶ月 = 2,773,440 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 2 台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,773,440 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 144,672 円				
以上計 + a+ - -				2,748,768 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				231,120 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,196 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 %) 231,120 円 x 95.0 % x 0.2563 = 56,274 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 + + +				2,807,238 円 (12,477 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	行橋 5 C (賃) - 10903	944 (925)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,081	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	行橋 5 C (賃) - 10201	1,089 (1,044)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,210	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	129,200 円	32,300,000 x	0.4 %
維持管理費	115,738 円	2,893,440 x	4.0 %
公租公課	土地 15,200 円	査定額	
	建物 242,200 円	32,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	32,300 円	32,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,300 円	32,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	566,938 円 (	2,520 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	32,300,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 216.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,999,370 円 (8,886 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,807,238 円	
総費用		566,938 円	
純収益 -		2,240,300 円	
建物等に帰属する純収益		1,999,370 円	
土地に帰属する純収益 -		240,930 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		235,316 円 (1,046 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	6,359,892 円 (	28,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	4,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	27,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	行橋市大橋 2 丁目 2 9 9 9 番 2 「大橋 2 - 7 - 3 0」				地積 (m ²)	141	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 : 3	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東 4 m 市道	水道、下水	行橋 1 km	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 120 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 7 m、奥行 約 21 m、			規模	150 m ² 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	4 m 市道	交通施設	行橋駅 北東方 1 km	法令 (都) 1 住居 (60,160) 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	33,700 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、行橋市内に存する住宅地域一円である。主たる需要者は市内に勤務する一次取得者が中心である。当地域は、道路幅員が狭く街路条件が劣るものの、市内中心部に近く生活利便性等は比較的優るため、割安感から需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで 4 0 0 ~ 6 0 0 万円程度、新築の一戸建て総額 1 , 8 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される既成住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、近隣地域は自用目的を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			100	
(9) 指か定ら基の準地討	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	地 街路 交通 要 環境 行政 其他		
	行橋(県) - 6	[]	100	100	[]	33,700				
	前年指定基準地の価格	[100.3]	100	100	[100.0]	33,700				
(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	33,700 円 / m ²	価格変動形状要因の	変動率	年間	0.0 %	半年間	%
	- 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}
<p>(一般的) 人口は減少傾向にあるものの、景気はコロナ禍からの回復傾向により住宅需要も底堅く推移している。</p> <p>(地域) 街路条件が劣ることから地価は下落傾向にあったが、経済回復と割安感から下げ止まりつつあり、地価は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>(個別的) 個別的要因は変動は認められない。</p>										

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	行橋5C - 10915	行橋市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)		
b	行橋5C - 10210	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m私道 北6 m 東6.5 m 三方路		(都) 1 中専 (70,200)		
c	行橋5C - 10222	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m私道		(都) 2 低専 (50,100)		
d	行橋5C - 10225	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南6 m私道		(都) 1 中専 (60,200)		
e	行橋5C - 10404	行橋市		建付地	()	不整形	南東10 m県道 南東5 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 29,744	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	31,309	100 [90.2]	34,711	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,700	
b	() 31,816	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	30,653	100 [93.0]	32,960	環境 0.0 画地 0.0	33,000	
c	() 31,895	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,927	100 [91.2]	35,008	行政 0.0	35,000	
d	() 30,376	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,406	100 [94.0]	32,347	その他 0.0	32,300	
e	() 29,493	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,059	100 [86.6]	33,555	[100.0] 100	33,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -8.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	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 -5.0	画地 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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,700 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) () %	
						()	() %	
	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		自用の戸建住宅が中心で、幅員も狭く、収益用不動産の建築は現実的ではないため。						

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	アイ・ブレインズ
行橋(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫

鑑定評価額	4,170,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	行橋市大字道場寺字徳永畦 1 0 0 3 番 1 2				地積 (m ²)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	南東4.5 m 市道	水道	新田原400 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m 市道	交通 新田原駅西方400 m	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が建ち並び既存の住宅地域である。中心部から遠く、変動要因に乏しく、今後も現状のまま推移すると予測される。郊外部の土地需要は市中心部と比較し相対的に弱く、今後も下落基調と予測する。						
(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		17,900 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格		13,000 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、行橋市郊外に位置する既存の住宅地域である。主たる需要者は、同市中心部へ勤務する勤労者世帯あるいは地域に地縁の選好性を有する個人である。諸施設接近性、生活利便性が劣る郊外部の既存住宅地域であることから、需要は弱含みである。より利便性の高い市中心部の住宅地との相対的競争力低下の下、地価は下落傾向である。価格帯は規模により異なり把握し難いが、土地のみで 4 0 0 ~ 5 0 0 万円、新築物件付で 2 5 0 0 万円程度と思考する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も混在しているが、居住の快適性を重視する地域である。土地価格に見合う賃料水準の形成には到っていないため収益価格はやや低位に試算された。よって、自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、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 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	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m 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	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,700 円 / m ²		価格形成要因の	(一般) 要因	コロナ禍の影響が希薄化する中、低金利が不動産市況を後押しするが、中心部から距離があり、地価は弱含みで推移。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地 域) 要因	特段の変動はないが、国道背後の郊外の既存の住宅地域であり、その相対的な競争力の低下により需給動向には陰りが見られる。			
	公示価格 円 / m ²			(個 別) 要因	特にない。			
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋5C - 10403	行橋市		建付地	()	不整形	北西6 m市道 北東6 m 準角地		(都) (80,200)		
b	行橋5C - 10701	行橋市		更地	()	正方形	北6.7 m私道		(都) (70,200)		
c	行橋5C - 20850	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	西4.4 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋5C - 10705	行橋市		建付地	()	正方形	南東6 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	() 17,113	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,045	$\frac{100}{[94.2]}$	18,094	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,100	
b	() 14,451	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,335	$\frac{100}{[80.0]}$	17,919	環境 0.0	17,900	
c	() 19,589	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,589	$\frac{100}{[110.0]}$	17,808	画地 0.0	17,800	
d	() 20,176	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,055	$\frac{100}{[112.9]}$	17,764	行政 0.0 その他 0.0	17,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 -7.0	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 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 +23.0	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： 17,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	3,100,293	643,974	2,456,319	2,339,820	116,499	(0.9767) 113,785	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	3,075,270 円 (13,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
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)	70 %	200 %	200 %	237 ㎡	17.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積 60 ㎡程度ファミリータイプ住戸を想定			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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,097	131,640	1.0	131,640
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,097	131,640	1.0	131,640
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		263,280		263,280
年額支払賃料				263,280 円 x 12ヶ月 = 3,159,360 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ので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,159,360 円 x 4.0 % + 円 x % = 126,374 円				
以上計 + a+ - -				3,032,986 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				263,280 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,527 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 %) 263,280 円 x 96.0 % x 0.2563 = 64,780 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 + + +				3,100,293 円 (13,081 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	行橋5C(賃) - 10201	1,089 (1,044)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,115	対象基準階の 月額実質賃料 1,133 円/㎡
b	行橋5C(賃) - 10902	1,149 (1,124)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,150	月額支払賃料 (1,097 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	151,200 円	37,800,000 x	0.4 %
維持管理費	126,374 円	3,159,360 x	4.0 %
公租公課	土地 7,300 円	査定額	
	建物 283,500 円	37,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	643,974 円 (	2,717 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	37,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,339,820 円 (9,873 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,100,293 円	
総費用		643,974 円	
純収益 -		2,456,319 円	
建物等に帰属する純収益		2,339,820 円	
土地に帰属する純収益 -		116,499 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		113,785 円 (480 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	3,075,270 円 (	13,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋（県） - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	行橋市南大橋 2 丁目 1 1 8 4 番 4 「南大橋 2 - 2 - 2 5」				地積 (m ²)	396	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南東 6 m 市道	水道	行橋 1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 16 m、			規模 350 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 6 m 市道	交通施設	行橋駅 東方 1.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
(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	30,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	22,800 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、行橋市内の住宅地域である。主な需要者は一般個人等で周辺市町等からの流入も認められる。行橋市では中心市街地及びその外延を中心に住宅地の需給は安定している。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好であり需給に大きな変動は認められない。取引の中心となる価格帯は、新築戸建で 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 1,000 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	近隣地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であるが、自己使用目的の取引が中心であり収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあるため、価格決定において収益価格の規範性は相対的に低い。よって本件においては、行橋市内の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	行橋（県） - 6	[100.3]	100	100	[100.0]	29,900	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	28,600 円 / m ²	100	[100.0]	[95.9]	100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が安定しており、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が活発である。		
	- 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)	一般住宅、アパート等が混在する生活利便性が比較的良好な既成住宅地域で、需給に大きな変動はなく、地価は安定的に推移している。		
変動率 年間 0.0 % 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	行橋5C - 10218	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北西4.5 m市道		(都) 商業 (90,270)		
b	行橋5C - 10916	行橋市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) 1 中専 (60,200)		
c	行橋5C - 10915	行橋市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)		
d	行橋5C - 21152	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北6.1 m市道		(都) (70,200)		
e	行橋5C - 21155	行橋市		建付地	()	不整形	北東4.4 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	() 28,740	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [75.0]	38,320	100 [124.1]	30,878	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,900	
b	() 18,916	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	22,124	100 [83.3]	26,559	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	26,600	
c	() 29,744	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	31,309	100 [104.0]	30,105	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,100	
d	() 26,919	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,919	100 [86.3]	31,192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,200	
e	() 22,769	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [95.0]	26,630	100 [87.2]	30,539	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	30,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +17.0	画地 -25.0	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 -1.0	環境 -15.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0	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 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,300 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			既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	4,591,090	912,050	3,679,040	3,336,410	342,630	(0.9767) 334,647	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	9,044,514 円 (22,800 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	171.00	L S 2 F		342.00		
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 %	396 ㎡	21.5 m x 16.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは 2 L D K ・平均専有面積約 5 7 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	171.00	100.0	171.00	1,140	194,940	1.0	194,940	1.0	194,940
~										
~										
~										
計		342.00	100.0	342.00		389,880		389,880		389,880
年額支払賃料						389,880 円 x 12ヶ月 = 4,678,560 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,678,560 円 x 4.0 % 円 x % = 187,142 円				
以上計 + a+ - -						4,491,418 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						389,880 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,743 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 %) 389,880 円 x 96.0 % x 0.2563 = 95,929 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 + + +						4,591,090 円 (11,594 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	行橋 5 C (賃) - 10201	1,089 (1,044)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,146	対象基準階の月額実質賃料 1,165 円/㎡
b	行橋 5 C (賃) - 10202	1,136 (1,115)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,171	月額支払賃料 (1,140 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		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	215,600 円	53,900,000 x	0.4 %
維持管理費	163,750 円	4,678,560 x	3.5 %
公租公課	土地 20,700 円	査定額	
	建物 404,200 円	53,900,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	53,900 円	53,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,900 円	53,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	912,050 円 (	2,303 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	53,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 342.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,336,410 円 (8,425 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,591,090 円
総費用			912,050 円
純収益 -			3,679,040 円
建物等に帰属する純収益			3,336,410 円
土地に帰属する純収益 -			342,630 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			334,647 円 (845 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	9,044,514 円 (		22,800 円 / m 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	行橋5C - 10223	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	西4.7 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋5C - 10207	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	西6.5 m市道 北4 m 角地		(都) 2中専 (70,200)		
c	行橋5C - 10404	行橋市		建付地	()	不整形	南東10 m県道 南東5 m 角地		(都) (80,200)		
d	行橋5C - 21150	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道		(都) (70,200)		
e	行橋5C - 20250	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 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	() 24,874	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,924	$\frac{100}{[99.0]}$	25,176	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,200	
b	() 26,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,715	$\frac{100}{[95.9]}$	26,814	画地 0.0 行政 0.0	26,800	
c	() 29,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,059	$\frac{100}{[108.0]}$	26,906	その他 0.0	26,900	
d	() 17,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,769	$\frac{100}{[70.4]}$	25,240	その他 0.0	25,200	
e	() 20,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,383	$\frac{100}{[82.5]}$	24,707	[100.0] 100	24,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.07	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 0.0	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 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -14.0	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： 25,200 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			既成市街地のため原価法の適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		周辺には面大画地上に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で、画地規模的にも賃貸用不動産には適していない。よって、新規の賃貸用共同住宅の供給を想定することは、立地及び投資採算性の観点から現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋（県） - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	4,740,000 円	1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	行橋市行事7丁目263番16 「行事7-34-10」				地積 (㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4.7 m 市道	水道	行橋1.4 km	(その他) (60,188)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.7 m 市道	交通施設	行橋駅 北西方1.4 km	法令 (都) 1 中専 (60,188) 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	28,700 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、行橋市内の住宅地域である。主な需要者は一般個人等で周辺市町等からの流入も認められる。行橋市では中心市街地及びその外延を中心に住宅地の需給は安定している。近隣地域周辺では新規宅地開発及び県道沿線の繁華性の向上が見られ、地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建てで2,000万円～3,000万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には既存の賃貸用共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする既存住宅地域で画地規模的にも新規の賃貸用不動産の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、行事地区の近隣地域及び類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,600 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が安定しており、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が活発である。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	需要が堅調な行事地区の既存住宅地域である。周辺では新規の宅地開発が活発であり、地価はやや上昇傾向に推移している。	
変動率		年間 +0.3 %	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	行橋5C - 10225	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南6 m私道		(都) 1 中専 (60,200)		
b	行橋5C - 10222	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m私道		(都) 2 低専 (50,100)		
c	行橋5C - 10219	行橋市		建付地	()	不整形	西5 m市道 北4.7 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)		
d	行橋5C - 10210	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m私道 北6 m 東6.5 m 三方路		(都) 1 中専 (70,200)		
e	行橋5C - 20952	行橋市		建付地	()	長方形	北西4 m市道		(都) 1 中専 (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	() 30,376	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,406	100 [109.1]	27,870	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	27,900	
b	() 31,895	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,927	100 [104.3]	30,611	環境 0.0	30,600	
c	() 19,800	100 [80.0]	[100.2] 100	100 [85.0]	100 [100.9]	28,916	100 [100.0]	28,916	画地 0.0	28,900	
d	() 31,816	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	30,653	100 [112.2]	27,320	行政 0.0 その他 0.0	27,300	
e	() 25,791	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,868	100 [89.3]	28,968	[100.0] 100	29,000	
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 +0.03	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 +8.0	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 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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 0.0	画地 +0.9	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	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： 28,700 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			既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		周辺には既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で、画地規模的にも賃貸用不動産には適していない。よって、新規の賃貸用共同住宅の供給を想定することは、立地及び投資採算性の観点から現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋（県） - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	7,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	行橋市大字今井字文久 3 2 1 4 番 6			地積 (m ²)	495	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 L S 1	一般住宅、農家住宅等が点在する郊外の住宅地域	北西7 m 市道	水道	行橋4.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 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 15 m、奥行 約 33 m、		規模	500 m ² 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	7 m市道	交通施設	行橋駅 北東方4.3 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するものと予測する。地価については、地域的な変化がないことから概ね横ばいで推移するものと料する。						
(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	14,700 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、行橋市内に存する住宅地域一円である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する一次取得者が中心で、周辺に農地が広がることから、専業または兼業の農家による需要も認められる。取引件数は少ないものの、地縁的選好性を有する者による一定の土地取引は認められる。地価については、地域に特段の変動要因が無く横ばいで推移している。地価水準については、土地のみで概ね 6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用を目的とした一般住宅や農家住宅が点在する既成住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、農地が広がる中に一般住宅が点在する当該地域周辺では、収益用不動産は殆ど見られず、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 準 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 準 化 環 境 補 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	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 準 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 準 化 環 境 補 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 14,700 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		価格変動状況	要因	人口は減少傾向にあるものの、景気はコロナ禍からの回復傾向により住宅需要も底堅く推移している。	
	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	地域要因に特段の変動はなく、外部からの流入も少ないが割安感から地価は安定的で、概ね横ばいで推移している。
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	個別的要因は変動は認められない。
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋5C - 10401	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	西8 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋5C - 10416	行橋市		更地	()	台形	北東16 m市道 南東6 m 角地		(都) (80,200)		
c	行橋5C - 10916	行橋市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) 1 中専 (60,200)		
d	行橋5C - 10914	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)		
e	行橋5C - 20851	行橋市		更地	()	不整形	北東5 m道路		(都) 準工 (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	() 18,170	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	20,108	$\frac{100}{[136.5]}$	14,731	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,700	
b	() 11,570	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,830	$\frac{100}{[81.9]}$	14,444	画地 0.0 行政 0.0	14,400	
c	() 18,916	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,912	$\frac{100}{[140.3]}$	14,192	その他 0.0	14,200	
d	() 15,155	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,155	$\frac{100}{[101.9]}$	14,872	その他 0.0	14,900	
e	() 16,239	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	22,554	$\frac{100}{[145.5]}$	15,501	[100.0] 100	15,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -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 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -25.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	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 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0			
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -28.0	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 +5.0 その他 0.0	環境 +40.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	周辺に農地が広がる住宅地域で、収益用不動産は殆ど見られず、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 北九州システム鑑定
行橋(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	5,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	行橋市大字下稗田字日焼 8 1 2 番 1 外				地積 (m ²)	383	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 2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が建つ県道沿いの住宅地域	北13 m 県道	水道	行橋5.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 m 県道	交通施設	行橋駅南西方 5.4 km 法令 (都) (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 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	同一需給圏は行橋市及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心である。近くの大型住宅団地（行橋ニュータウン宮の杜）の価格水準の低下があり、当地域の需要は弱含みで推移している。土地 4 0 0 m ² 程度の中古物件で、総額 6 0 0 万円前後が必要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 3 事例の価格を重視し求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。農家住宅が混在する戸建住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域では取引価格の水準を指標に価格が決定されるので、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 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 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 14,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	人口は直近 1 年間では微減で、高齢化率は約 3 1 % である。2 ~ 3 0 区画の戸建宅地分譲が主で、売れ行きは比較的堅調である。			
	- 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 〕	地域要因に変化はないが、近くの住宅団地の価格水準低下等の影響を受けて、地価は下落している。		
変動率 年間 -0.7 % 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	行橋5C - 10705	行橋市		建付地	()	正方形	南東6m市道		(都) (70,200)		
b	行橋5C - 10706	行橋市		建付地	()	正方形	南5m市道		(都) (70,200)		
c	行橋5C - 10701	行橋市		更地	()	正方形	北6.7m私道		(都) (70,200)		
d	行橋5C - 10702	行橋市		建付地	()	正方形	南東6m市道 南西5m 角地		(都) (80,200)		
e	行橋5C - 10712	行橋市		更地	()	台形	南4m未舗装道路		(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	() 20,176	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,055	100 [133.5]	15,022	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,000	
b	() 14,388	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,316	100 [112.8]	12,691	環境 0.0 画地 0.0	12,700	
c	() 14,451	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,335	100 [102.0]	14,054	行政 0.0	14,100	
d	() 12,801	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	12,462	100 [118.1]	10,552	その他 0.0	10,600	
e	() 10,600	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [90.3]	11,715	100 [81.1]	14,445	[100.0] 100	14,400	
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,900円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は一般住宅や農家住宅が建ち並び古くからの住宅地域で自己所有の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が成立していないため。						

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	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	5,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	行橋市南大橋 4 丁目 1 0 0 0 番 1 8 「南大橋 4 - 2 - 8 2」			地積 (m ²)	179	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 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 6 m 市道	水道	行橋 1.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 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 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 行橋駅 南東方 1.4 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。行橋駅への徒歩圏に存し需給は安定しており、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	33,200 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、行橋市内の住宅地域である。主な需要者は一般個人等で周辺市町等からの流入も認められる。行橋市では中心市街地及びその外延を中心に住宅地の需給は安定している。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好で、ミニ開発等も見られ、地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建て 2,000 万円～3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 600 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には既存の賃貸用共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を標準的使用とする既成住宅地域で画地規模的にも新規の賃貸用不動産の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、行橋市内の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た標準価格を標準とし、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び画地形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	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 環境 補正 画地 行政 その他	
	行橋(県) - 6							
	前年指定基準地の価格	[100.3]	100	100	[100.0]			
	28,600 円 / m ²	100	[100.0]	[87.1]	100	32,900		
(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 33,000 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	行橋市では中心市街地及びその外延部を中心に、住宅地の需給が安定しており、各所で宅地開発や賃貸マンションの建設が活発である。		
	- 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							
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %			個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	行橋5C - 10218	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北西4.5 m市道		(都)商業 (90,270)				
b	行橋5C - 10916	行橋市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都)1中専 (60,200)				
c	行橋5C - 10915	行橋市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		(都)1住居 (60,160)				
d	行橋5C - 21152	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北6.1 m市道		(都) (70,200)				
e	行橋5C - 21155	行橋市		建付地	()	不整形	北東4.4 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	() 28,740	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	38,320	$\frac{100}{[114.4]}$	33,497	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	33,500		
b	() 18,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	22,124	$\frac{100}{[74.9]}$	29,538		0.0	29,500		
c	() 29,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,309	$\frac{100}{[95.1]}$	32,922		0.0	32,900		
d	() 26,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,919	$\frac{100}{[77.4]}$	34,779		0.0	34,800		
e	() 22,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,630	$\frac{100}{[79.7]}$	33,413		$[100.0]$ 100	33,400		
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 -3.0	環境 -22.0	画地 -14.5	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 -3.0	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 0.0	交通・接近 -14.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	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 -17.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,200 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			既成市街地のため原価法の適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象近隣地域内には既存の共同住宅も見られるが、自己所有目的の戸建住宅を主としており、画地規模的にも賃貸用不動産には適していない。よって、新規の賃貸用共同住宅の供給を想定することは、立地及び投資採算性の観点から現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	9,160,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市中央3丁目514番5「中央3-5-3」				地積 (m ²)	165	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	
	長方形 1:1.5	店舗 S 3	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	東5.5 m 市道	水道、下水	行橋300 m	(その他) (90,330)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 15 m、規模 170 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5 m市道	交通施設	行橋駅 南東方300 m	法令 (都) 商業 (90,330) 準防
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	46,500 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、行橋市及び苅田町の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を嗜好する自営業者や法人等で幹線沿線ではチェーン店等圏外からの市場参入も見られる。近隣地域周辺の飲食店を中心とする繁華街ではコロナ禍により一時減少した客足は戻りつつある。また、駅前希少な好立地で割安感があることから、地価は上昇傾向にある。尚、取引の中心となる価格帯は、築年、規模等が区々であり、一概には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	近隣地域は、駅前飲食店、ホテル等が建ち並ぶ既存の商業地域であるが、用途が混在しており価格の形成が不動産賃借収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。そこで本件では、行橋市中心市街地に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	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 54,500 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動要因	沿道型店舗用地や賃貸マンション適地等の商業地需給は底堅い。繁華街でも客足は戻りつつあり需給は安定している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					飲食店、ホテル等が建ち並ぶ繁華街で客足は戻りつつあり、駅前の好立地で割安感があることから、地価は上昇傾向にある。		
変動率		年間	+1.8 %	半年間	%	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	行橋5C - 10209	行橋市		建付地	()	不整形	東15 m県道 西2.5 m 二方路		(都)商業 (100,400)	
b	行橋5C - 10216	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	東1 m未舗装道路 北1 m 準角地		(都)商業 (90,240)	
c	行橋5C - 10212	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道 北2 m 角地		(都)商業 (90,360)	
d	行橋5C - 20255	行橋市		建付地	()	不整形	北西4.5 m市道		(都)商業 (90,270)	
e	行橋5C - 10213	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東5.5 m 角地		(都)商業 (100,360)	
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	() 40,688	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [90.0]	100 [79.3]	57,466	100 [102.0]	56,339	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	56,300
b	() 49,366	100 [130.0]	[101.4] 100	100 [90.0]	100 [101.0]	42,360	100 [67.9]	62,386	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	62,400
c	() 64,777	100 [130.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [99.0]	50,835	100 [84.4]	60,231	行政 0.0 その他 0.0	60,200
d	() 40,575	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	45,444	100 [80.0]	56,805	その他 0.0	56,800
e	() 54,115	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	52,569	100 [91.1]	57,705	[100.0] 100	57,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -20.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +12.0 行政 +2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	買込み	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -16.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	買込み	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -1.0	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 +1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.08	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 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 +5.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,500 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			既成市街地のため原価法の適用は困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,006,790	1,486,414	5,520,376	5,206,100	314,276	(0.9527) 299,411	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	7,677,205 円 (46,500 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	120.00	S 3 F		360.00		
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 %	330 %	165 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階部分貸し			有効率の理由	78.3 %	低層店舗としては標準的

(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	店舗	120.00	75.0	90.00	2,400	216,000	4.0	864,000	2.0	432,000
~ 2	店舗	120.00	80.0	96.00	2,100	201,600	4.0	806,400	2.0	403,200
~ 3	店舗	120.00	80.0	96.00	1,820	174,720	4.0	698,880	2.0	349,440
~										
計		360.00	78.3	282.00		592,320				2,369,280 1,184,640
年額支払賃料						592,320 円 x 12ヶ月 = 7,107,840 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,107,840 円 x 5.0 % 円 x % = 355,392 円				
以上計 + a+ - -						6,752,448 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,369,280 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,508 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,184,640 円 x 95.0 % x 0.2060 = 231,834 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 + + +						7,006,790 円 (42,465 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	行橋5C(賃) - 10203	1,564 (1,560)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	2,607	対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡
b	行橋5C(賃) - 20250	1,579 (1,577)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,293	月額支払賃料 (2,400 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	395,000 円	79,000,000 x	0.5 %
維持管理費	284,314 円	7,107,840 x	4.0 %
公租公課	土地 56,600 円	査定額	
	建物 592,500 円	79,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	79,000 円	79,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	79,000 円	79,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,486,414 円 (	9,009 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(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	79,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,206,100 円 (31,552 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,006,790 円
総費用			1,486,414 円
純収益 -			5,520,376 円
建物等に帰属する純収益			5,206,100 円
土地に帰属する純収益 -			314,276 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			299,411 円 (1,815 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	7,677,205 円 (		46,500 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	83,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	67,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	行橋市西宮市1丁目712番11外「西宮市1-9-13」				地積(㎡)	334	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商(80,200)準防	
	長方形 1:1.5	歯科医院 W 2	店舗、事務所等が建ち並び国道沿いの商業地域	西16 m 国道	水道、下水	行橋500 m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 180 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	土地区画整理が実施された地域	街路	16 m 国道	交通施設	行橋駅 北西方500 m	法令(都)近商(90,200)準防
(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	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/㎡					
	収益還元法	収益価格	65,000 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、行橋市及び隣接市町の路線商業地域を中心として、駅近くの商業地域を含む範囲である。主たる需要者は、幹線沿いに出店する地場の法人や個人が中心であるが、規模を有する土地についてはマンション開発業者による需要も認められる。交通量が多く、駅に近く繁華性も高いことから需要は安定的に推移しており、地価についても強含みで推移している。地価水準については、土地のみで2,500~3,000万円程度が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市内中心部に近い幹線沿いの商業地域であるが、一般住宅や共同住宅等も散見される。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	人口は減少傾向にあるものの、景気はコロナ禍からの回復傾向により住宅需要も底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	駅近くに存する商業地域で、店舗のみならずマンション需要も認められ、地価についても上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +1.5 % 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	行橋5C - 10220	行橋市				建付地	()	ほぼ台形	南西4m市道 北西4m 角地		(都)2住居 (70,160)
b	行橋5C - 10910	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	北6m道路		(都) (70,200)
c	苅田5C - 11316	京都府苅田町				建付地	()	ほぼ長方形	北東6m町道		1中専 (60,200)
d	苅田5C - 11314	京都府苅田町				建付地	()	ほぼ長方形	北6.5m町道		商業 (90,390)
e	行橋5C - 10221	行橋市				更地	()	ほぼ整形	北西10.5m国道		(都)2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	() 78,127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,127	100 [90.2]	86,615	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	86,600
b	() 71,412	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,912	100 [83.8]	85,814	環境 画地	0.0 0.0	85,800
c	() 84,503	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,095	100 [101.7]	83,673	行政	0.0	83,700
d	() 88,701	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,145	100 [106.7]	83,547	その他	0.0	83,500
e	() 57,470	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	57,700	100 [65.2]	88,497	[100.0] 100	0.0 100	88,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	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： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	2,735,970	695,120	2,040,850	1,173,020	867,830	(0.9760) 847,002	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	21,718,000 円 (65,000 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	115.00	L S 1 F		115.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 準防	90%	200%	200%	334㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定			有効率 の理由	100.0%	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	115.00	100.0	115.00	2,080	239,200	4.0	956,800		
~										
~										
~										
計		115.00	100.0	115.00		239,200		956,800		
年額支払賃料						239,200 円 x 12ヶ月 =		2,870,400 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)						敷金等により担保されるので計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,870,400 円 x 5.0 % 円 x % =		143,520 円		
以上計 + a+ - -								2,726,880 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						956,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =		9,090 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(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 + + +						2,735,970 円 (8,192 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	行橋5C(賃) - 10901	2,831 (2,768)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,247	対象基準階の 月額実質賃料 2,087 円/㎡
b	行橋5C(賃) - 10402	1,721 (1,716)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,971	月額支払賃料 (2,080 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		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	89,000 円	17,800,000 x	0.5 %
維持管理費	143,520 円	2,870,400 x	5.0 %
公租公課	土地 293,500 円	査定額	
	建物 133,500 円	17,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	17,800 円	17,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,800 円	17,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	695,120 円 (	2,081 円 / m ²)	(経費率 25.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	17,800,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,173,020 円 (3,512 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,735,970 円	
総費用		695,120 円	
純収益 -		2,040,850 円	
建物等に帰属する純収益		1,173,020 円	
土地に帰属する純収益 -		867,830 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		847,002 円 (2,536 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	21,718,000 円 (	65,000 円 / m ²)	