

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	5,950,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 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 11日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 4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	中間市中央1丁目4258番1「中央1-8-10」				地積(㎡)	197	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 1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南東4.7m 市道	水道、下水	筑豊中間550m	(その他) (60,188)	
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 12m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.7m市道	交通施設	筑豊中間駅北西方550m 法令 1住居(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	30,200 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、中間市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウィズコロナ下で景況感が改善する中、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にある。また、自然災害が懸念される傾斜地域、街路条件等が劣る地域は低調に推移しており、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。取引の中心は、建替え需要も含め、総額1,000万円前後の中古物件。需要者は中間市及び北九州市等を通勤圏域とするエンドユーザーが中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、市場価格からアプローチし、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 環境 画地 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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	中間(県) - 5	[99.7]	100	100	[100.0]	30,200	標準 交通 環境 画地 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 30,200 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。			
	- 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	戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。南東方の県道沿線にはロードサイド型店舗が出店。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %		個別的要因		個別的要因の変動は認められない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間05C - 10223	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 南東4.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	中間05C - 11211	中間市		建付地	()	長方形	北東6 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (50,60)		
c	中間05C - 11202	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m市道 西4 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	中間05C - 10222	中間市		建付地	()	長方形	南西4 m私道		1 低専 (40,60)		
e	中間05C - 10298	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		2 低専 (50,80)		
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	() 33,596	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	33,036	100 [108.9]	30,336	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	30,300	
b	() 32,963	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	31,632	100 [105.0]	30,126	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,100	
c	() 31,488	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,488	100 [105.1]	29,960	その他 0.0	30,000	
d	() 25,354	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	26,358	100 [89.4]	29,483	その他 0.0	29,500	
e	() 28,766	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,766	100 [92.2]	31,200	[100.0] 100	31,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	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 0.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -5.0	環境 0.0	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： 30,200 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				既成市街地のため適用は困難。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、戸建住宅を中心に形成された既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(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	中間05C - 10298	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		2 低専 (50,80)		
b	中間05C - 11215	中間市		更地	()	長方形	北西4 m市道		2 低専 (50,80) 建物高最高10 m その他		
c	中間05C - 10223	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 南東4.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	中間05C - 11204	中間市		建付地	()	長方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80) 建物高最高10 m その他		
e	中間05C - 11211	中間市		建付地	()	長方形	北東6 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (50,60) 建物高最高10 m その他		
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	() 28,766	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,766	$\frac{100}{[83.1]}$	34,616	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,600	
b	() 16,946	$\frac{100}{[70.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	26,952	$\frac{100}{[83.1]}$	32,433	画地 0.0 行政 0.0	32,400	
c	() 33,596	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,036	$\frac{100}{[98.0]}$	33,710	その他 0.0	33,700	
d	() 31,254	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,382	$\frac{100}{[96.9]}$	33,418	その他 0.0	33,400	
e	() 32,963	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,663	$\frac{100}{[96.0]}$	32,982	[100.0] 100	33,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 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 -4.0	環境 -8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +3.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.02	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 -4.0	画地 +4.0	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 自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	8,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 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 11日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 4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	中間市通谷4丁目214番109 「通谷4-4-33」				地積(㎡)	316	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低専(40,60) (その他)	
	長方形 1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	通谷1.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	標準方位北6m市道	交通施設	通谷駅南東方1.2km 法令 1低専(40,60) 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	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中間市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウィズコロナ下で景況感が改善する中、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にある。近隣地域は、丘陵地の住宅団地であり、隣接する北九州市八幡西区の新興住宅団地との競合等により取引価格は弱含み基調にある。取引の中心は、建替え需要も含め、総額1,000万円前後の中古物件。需要者は中間市及び北九州市等を通勤圏域とするエンドユーザーが中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした価格であり、市場動向を反映する実証的な価格である。近隣地域は、傾斜地勢の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映する比準価格を採用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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	中間(県) - 5	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [120.8]	[100.0] 100	26,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +3.0 +15.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡		価格変動 形成要 因の	〔一般的 要因〕	国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。			
	- 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〕	閑静な住環境を維持しているが、傾斜地勢のため選好性が弱く、需要減退傾向にある。高齢化社会に起因する空家が増えつつある。		
変動率 年間 -0.4% 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間05C - 10209	中間市		建付地	()	袋地等	北西6m市道		1低専 (40,60)		
b	中間05C - 10222	中間市		建付地	()	長方形	南西4m私道		1低専 (40,60)		
c	中間05C - 11204	中間市		建付地	()	長方形	北西4m市道		1低専 (50,80)		
d	中間05C - 10298	中間市		建付地	()	長方形	南東4m市道		2低専 (50,80)		
e	中間05C - 10502	中間市		建付地	()	台形	南5m市道		1低専 (50,80)		
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	() 22,822	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	28,470	100 [105.0]	27,114	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	27,100	
b	() 25,354	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	26,358	100 [101.9]	25,867	環境 0.0	25,900	
c	() 31,254	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	32,382	100 [116.5]	27,796	画地 0.0	27,800	
d	() 28,766	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,766	100 [105.0]	27,396	行政 0.0	27,400	
e	() 28,890	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,890	100 [108.1]	26,725	その他 0.0 [100.0] 100	26,700	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	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 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	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 +4.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,900円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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傾斜地勢の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	4,140,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,400 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 11 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	中間市大字上底井野字御座ノ瀬 7 3 7 番 8				地積 (m ²)	177	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	小規模に開発された中規模一般住宅が多い住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	筑前垣生 1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に小規模開発された分譲住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	筑前垣生駅 南西方 1.1 km	法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の小規模分譲住宅地域で、現状推移と予測する。利便性が若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の住宅地需要は回復基調で、地価はほぼ横ばい推移と予測する。不動産市況、物価、金利、賃金等動向に要注意。							
(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	23,400 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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性が若干劣る住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外の通称「川西地域」に存する小規模分譲住宅地域で、利便性が若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の近隣地域の需要は回復基調で、地価はほぼ横ばいで推移中。需要の中心価格帯は、土地 2 0 0 m ² で 4 2 0 ~ 5 0 0 万円強程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。郊外の利便性が劣る住宅地域内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さら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	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 画地 正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	中間(県) - 5	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 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	32,300 円 / m ²	[99.7]	100	100	[100.0]	23,300	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,400 円 / m ²		価格変動状況要因	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								
		〔一般的要因〕		中間市は人口減少、高齢化率上昇。利便性や住環境が劣る住宅地域の需要・地価は弱含みからほぼ横ばいで推移中。					
		〔地域要因〕		地域要因は特に変動ない。利便性は若干劣るが、平坦かつ住環境良好な低価格水準の住宅地域で、需要・地価はほぼ横ばいで推移中。					
		〔個別的要因〕		個別的要因については特に変動は見られない。					

(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	中間05C - 10207	中間市		更地	()	長方形	南東12 m市道		1中専 (60,200)					
b	中間05C - 10224	中間市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道		1中専 (60,200)					
c	中間05C - 10203	中間市		更地	()	ほぼ整形	北西3 m市道 北東3 m 角地		1住居 (70,160)					
d	中間05C - 10201	中間市		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		1住居 (60,160)					
e	中間05C - 10298	中間市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		2低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 16,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,162	$\frac{100}{[75.6]}$	22,701	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	22,700				
b	() 31,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,610	$\frac{100}{[132.5]}$	23,857	0.0 0.0 0.0	23,900				
c	() 15,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	18,465	$\frac{100}{[80.0]}$	23,081	0.0	23,100				
d	() 23,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,959	$\frac{100}{[107.4]}$	23,239	0.0	23,200				
e	() 28,766	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,766	$\frac{100}{[119.8]}$	24,012	$[100.0]$ 100	24,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-28.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 -1.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-21.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -1.0	交通・接近 その他	+13.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -2.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+19.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,400 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		郊外に位置する自己所有目的の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	8,980,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,200 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 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中間市中鶴 1 丁目 7 4 6 0 番 9 4 「中鶴 1 - 5 - 2 7」				地積 (m ²)	279	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 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.2	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	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	中間 800 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 150 m、北 250 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 18 m、			規模	270 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	標準方位北 6 m 市道	交通施設	中間駅 西方 800 m	法令 1 低専 (40,60) 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	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,200 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	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円で、特に中間市内の利便性・住環境の比較的良好な住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層。駅徒歩圏の若干古い住宅団地で、利便性・住環境は比較的良好な地域だが、高価格水準で、市中心から若干離れた近隣地域の需要・地価は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地 2 7 0 m ² で 7 8 0 ~ 9 5 0 万円強程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は近隣地域及び周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。駅徒歩圏の若干古い住宅団地内に存し、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえ、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 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 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 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		標準 交通 環境 画地 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 32,300 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	中間市は人口減少、高齢化率上昇。市中心を離れた利便性等が比較的良好な高価格水準の住宅地域の需要・地価は依然若干弱含み。				
	- 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)	地域要因は特に変動ない。市西部の中心を若干離れた利便性・住環境が比較的良好な高価格水準の住宅地域で、地価は依然若干弱含み。				
変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間05C - 11203	中間市		更地	()	長方形	南5 m市道		1 低専 (40,60) 建物高最高10m その他		
b	中間05C - 11202	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m市道 西4 m 角地		1 住居 (70,200)		
c	中間05C - 10502	中間市		建付地	()	台形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	中間05C - 10222	中間市		建付地	()	長方形	南西4 m私道		1 低専 (40,60)		
e	中間05C - 10209	中間市		建付地	()	袋地等	北西6 m市道		1 低専 (40,60)		
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	() 38,219	100 [115.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	32,201	100 [100.0]	32,201	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,200	
b	() 31,488	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	31,583	100 [93.9]	33,635	環境 0.0	33,600	
c	() 28,890	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,890	100 [93.9]	30,767	画地 0.0	30,800	
d	() 25,354	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	26,358	100 [83.9]	31,416	行政 0.0	31,400	
e	() 22,822	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	28,470	100 [86.3]	32,990	その他 0.0 [100.0] 100	33,000	
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	限定価格	% / 月 -0.02	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -14.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -14.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 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 +3.0	環境 -7.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -16.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -16.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -17.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -17.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,200 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							
(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		第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	4,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,100 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 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 4 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	中間市大字垣生字三軒屋 1 9 5 9 番 1			地積 (m ²)	402	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」(60,200) (その他)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	農家住宅のほか、作業所等が混在する住宅地域	北6 m 市道	水道	筑前垣生2.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 17 m、規模			400 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	筑前垣生駅北西方2.2 km 法令「調区」(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、市街化調整区域内に農家住宅等が見られる既成住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められない。地価は、長期下落で推移してきた中、マイナス基調から脱して前年価格を維持している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	11,100 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、中間市及び周辺市町に形成された住宅地域。住宅地需要は、ウィズコロナ下で景況感が改善する中、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にある。近隣地域は、遠賀川以西に位置し、市中心部からやや離れ、相対的に選好性が弱い地域であるが、地価に下げ止まり・底打ち感が見られる。取引の中心は中古物件であり、価格帯は総額 1,000 万円前後、需要者は地縁を有する市内居住者が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした価格である。近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、戸建住宅の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場動向を反映する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 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	[]		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 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,100 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 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(地域 要因)	近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、集落的様相を呈した住宅地域であり、周辺に農地が見られ、長閑な住環境を維持している。		
					(個別的 要因)	個別的要因の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	中間05C - 10207	中間市		更地	()	長方形	南東12 m市道		1 中専 (60,200)				
b	中間05C - 10203	中間市		更地	()	ほぼ整形	北西3 m市道 北東3 m 角地		1 住居 (70,160)				
c	中間05C - 11213	中間市		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道 東4.5 m 角地		1 中専 (70,200)				
d	直方05C - 10416	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.2 m市道		(都) 1 住居 (60,160)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 16,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,162	$\frac{100}{[151.6]}$	11,321	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,300			
b	() 15,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,439	$\frac{100}{[148.9]}$	11,712	画地 0.0 行政 0.0	11,700			
c	() 11,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	13,110	$\frac{100}{[122.4]}$	10,711	その他 0.0	10,700			
d	() 15,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,130	$\frac{100}{[134.5]}$	11,249	その他 0.0	11,200			
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 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -5.0	交通・接近 +14.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 +6.0	環境 +5.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 11,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、戸建住宅、農家住宅が見られる住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
中間(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	37,800 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 11 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 4 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	中間市扇ヶ浦2丁目2581番90 「扇ヶ浦2-6-6」				地積(㎡)	143	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 (その他) (90,200)				
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 W2	小売店舗、飲食店等が見られる近隣商業地域	北東9m 市道	水道、ガス、下水	東中間120m					
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 250m、北 100m			標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 16m、			規模	150㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m市道	交通施設	東中間駅南東方120m 法令規制 近商(90,200)準防				
(3)最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅地				(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	39,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,300 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、中間市及び周辺市町に形成された商業地域。当市の商業地域は、蓮花寺エリアを中心に形成されており、「メガセンターライアル中間店」が令和4年4月出店、「イオンなかま店」が令和5年3月に再オープンし、今後も中心部の動向が注視される。市内の商業地域は、隣接する北九州市八幡西区と比較して背後人口等立地優位性がやや劣るが、県道等の幹線道路沿線にはロードサイド型店舗が進出し、路線商業地域として熟成度が高まっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、商業地の市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,800 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	国内経済は回復基調にあるが物価高及び海外情勢等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。中間市の人口は減少傾向。			〔地域要因〕	近隣地域は、店舗集積等繁華性が低い商業地域であり、テナント需要は減退傾向にある。近年、商業系から住宅利用へ移行しつつある。		
	- 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/㎡				〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。					
変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

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	中間05C - 10213	中間市		建付地	()	長方形	北4 m市道 南2 m 二方路		1住居 (60,160)		
b	中間05C - 10219	中間市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1住居 (60,200)		
c	中間05C - 10212	中間市		更地	()	不整形	南西10 m市道		1住居 (60,200)		
d	中間05C - 11202	中間市		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m市道 西4 m 角地		1住居 (70,200)		
e	中間05C - 10215	中間市		更地	()	長方形	西6 m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,548	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	26,164	100 [70.8]	36,955	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	37,000	
b	() 40,473	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,594	100 [97.2]	41,763	画地 0.0 行政 0.0	41,800	
c	() 24,308	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	28,598	100 [74.4]	38,438	その他 0.0	38,400	
d	() 31,488	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,488	100 [85.6]	36,785	その他 0.0	36,800	
e	() 31,496	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	33,154	100 [80.4]	41,236	[100.0] 100	41,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	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 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	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 -7.0	環境 -10.0	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： 39,000 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)	
	2,834,794	612,600	2,222,194	2,053,800	168,394	(0.9763) 164,403	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	4,326,395 円 (30,300 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 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	143 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：フロア貸し専用面積 50 ㎡ 2 F：ファミリータイプ(平均)			有効率の理由	100.0 %	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・事務所	100.00	100.0	100.00	1,400	140,000	4.0	560,000	2.0	280,000
~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,000	100,000	1.0	100,000	1.0	100,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		240,000				660,000 380,000
年額支払賃料						240,000 円 x 12ヶ月 =				2,880,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,880,000 円 x 5.0 % 円 x % =				144,000 円
以上計 + a+ - -										2,736,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						660,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				6,270 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 %) 380,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				92,524 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 + + +						2,834,794 円 (19,824 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	中間05C(賃) - 10201	1,553 (1,477)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,635	対象基準階の月額実質賃料 1,464 円/㎡
b	中間05C(賃) - 10202	1,006 (989)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,315	月額支払賃料 (1,400 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	157,500 円	31,500,000 x	0.5 %
維持管理費	115,200 円	2,880,000 x	4.0 %
公租公課	土地 12,300 円	査定額	
	建物 264,600 円	31,500,000 x	50.0 % x 16.80 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	612,600 円 (4,284 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,053,800 円 (14,362 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,834,794 円
総費用			612,600 円
純収益 -			2,222,194 円
建物等に帰属する純収益			2,053,800 円
土地に帰属する純収益 -			168,394 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			164,403 円 (1,150 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	4,326,395 円 (30,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
中間(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 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 11 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	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	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	中間市中央 1 丁目 4 1 9 1 番 1 外 「中央 1 - 1 - 2 4」			地積 (㎡)	438	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 (その他) (90,200)		
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 1	低層の小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南東 18 m 県道	水道、ガス、下水	筑豊中間 500 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、			規模	450 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	幹線道路の交差点周辺に小売店、飲食店、医療施設等が建ち並ぶ商業地域	街路	18 m 県道	交通施設	筑豊中間駅 北西方 500 m 法令 近商 (80,200) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	幹線交差点周辺に店舗、医療施設等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に大きな変化なく、現状推移と予測。地域内で店舗拡張等もあり、需要は比較的堅調、地価はほぼ横ばい推移と予測。市況、賃料、利回り動向に要注意。							
(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	45,600 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	32,900 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は中間市及び周辺市区町一円の幹線及び準幹線沿いの商業地域である。需要者の中心は沿道サービス型店舗事業者である。近隣地域は、近年空き店舗を取壊した土地への店舗拡張等も見られ、需要は比較的堅調であり、地価はほぼ横ばいで推移している。取引が少なく、取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地 4.5 0 ㎡で 1,800 ~ 2,200 万円程度と推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたと考えられる。収益価格は想定上の不確定要素があるうえ、収益性に限界がある低層店舗想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域特性の推移動向・需要動向・単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 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
価と格しをた	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 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 / ㎡	[] 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 44,700 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		変動状況要因	(一般的要因) 県道等幹線道路沿線は、コロナ禍で撤退する店舗も見られるが、飲食店舗等が出店し、路線商業地域として成熟度が高まっている。 (地域要因) 近隣地域内では、近年空き店舗を取壊した土地への店舗拡張後の再開店等も見られ、需要は比較的堅調で、地価はほぼ横ばいで推移中。 (個別的要因) 個別的要因については特に変動は見られない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	中間05C - 11208	中間市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 南6.5 m 二方路		2低専 (50,80) 建物高最高10m その他		
b	八幡西05C - 10115	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東26 m県道 南東8 m 角地		1住居 (70,200)		
c	八幡西05C - 10599	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南東7 m県道 北西2.7 m 二方路		1住居 (70,200)		
d	遠賀5C - 954	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	西25 m県道 北8 m 角地		(都) 2住居 (70,200)		
e	直方05C - 10415	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m市道		(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	() 22,340	$\frac{100}{[75.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	32,122	$\frac{100}{[70.3]}$	45,693	街路 交通・ 0.0	45,700	
b	() 48,936	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	60,746	$\frac{100}{[131.2]}$	46,300	接近 環境 0.0	46,300	
c	() 37,767	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	37,393	$\frac{100}{[70.4]}$	53,115	画地 行政 0.0	53,100	
d	() 50,528	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,537	$\frac{100}{[109.3]}$	45,322	その他 0.0	45,300	
e	() 31,254	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,727	$\frac{100}{[74.8]}$	46,426	[100.0] 100	46,400	
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	その他	% / 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 -1.0	環境 -23.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 +30.0
c	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 -4.0	環境 -22.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +14.0	画地 +2.0	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 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -18.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,600 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)
	2,803,568	625,960	2,177,608	1,601,370	576,238	(0.9760) 562,408	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	14,420,718 円 (32,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S	1 F	150.00		
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 %	438 ㎡	25.0 m x 17.5 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。			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 ~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,580	237,000	4.0	948,000
~							2.0	474,000
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		237,000		948,000 474,000
年額支払賃料				237,000 円 x 12ヶ月 = 2,844,000 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				一棟貸しの為計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金に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 (%))				2,844,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 142,200 円				
以上計 + a+ - -				2,701,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				948,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,006 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 %) 474,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 92,762 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 + + +				2,803,568 円 (6,401 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	中間05C(賃) - 11202	1,609 (1,543)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	1,721	対象基準階の 月額実質賃料 1,640 円/㎡
b	中間05C(賃) - 10201	1,553 (1,477)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	1,772	月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
c	八幡西05C(賃) - 11205	1,716 (1,643)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,505	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	121,500 円	24,300,000 x	0.5 %
維持管理費	113,760 円	2,844,000 x	4.0 %
公租公課	土地 138,000 円	査定額	
	建物 204,100 円	24,300,000 x	50.0 % x 16.80 / 1000
損害保険料	24,300 円	24,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	625,960 円 (1,429 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(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	24,300,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	1,601,370 円 (3,656 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,803,568 円	
総費用		625,960 円	
純収益 -		2,177,608 円	
建物等に帰属する純収益		1,601,370 円	
土地に帰属する純収益 -		576,238 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		562,408 円 (1,284 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	14,420,718 円 (32,900 円 / m ²)	