

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

令和 元年 8 月 1 日提出
古賀 (県) - 1 宅地 - 1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 アプレイザルジャパン. Row 1: 古賀 (県) - 1, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 竹下 憲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,620,000 円, 1 m²当たりの価格, 52,000 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和 元年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 令和 元年 7 月 10 日, (6)路線価, [平成31年1月] 円 / m², (2)実地調査日, 令和 元年 6 月 27 日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.2 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text regarding land use, market conditions, and valuation methods.

(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	古賀1C - 561	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1住居 (60,200)				
b	古賀1C - 565	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東3.8 m 角地		2低専 (70,100)				
c	古賀1C - 752	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道 北西6 m 角地		1低専 (50,60)				
d	古賀1C - 157	古賀市		更地	()	長方形	北5.9 m市道		1住居 (60,200)				
e	古賀1C - 569	古賀市		建付地	()	長方形	北西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	() 48,431	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	51,127	$\frac{100}{[97.6]}$	52,384	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	52,400			
b	() 55,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	54,832	$\frac{100}{[104.0]}$	52,723	画地 0.0 行政 0.0	52,700			
c	() 51,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	52,261	$\frac{100}{[106.0]}$	49,303	その他 0.0	49,300			
d	() 50,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,993	$\frac{100}{[103.0]}$	50,479	その他 0.0	50,500			
e	() 58,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,032	$\frac{100}{[111.4]}$	52,991	[100.0] 100	53,000			
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	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： 52,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、民間の賃貸住宅が僅かに見られる程度で賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	九州不動産コンサルタント
古賀(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市中央3丁目872番38 中央3-7-17				地積(㎡)	347	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(40,80)		
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西4.8m市道	水道、下水	古賀720m	(その他)地区計画等		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 30m、南 100m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、規模 330㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	「古賀団地・中央・久保西・久保地区地区計画」の指定がある。	街路	4.8m市道	交通施設	古賀駅 北東方720m	法令 1低専(40,80)地区計画等	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。立地の優位性の認められる不動産取引は増加傾向にあり、地価は上昇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	比準価格	57,000 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	同一需給圏は古賀市におけるJR沿線の既成住宅地域である。需要者の中心は市内外における戸建住宅の取得者層である。中小規模の戸建住宅分譲が活発に行われ、住宅需要は利便性が良好な地域を中心に堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は新築戸建住宅で2,500~3,000万円程度と考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする既成住宅地域にあることから、最有効使用も戸建住宅である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格価と格しをた	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	古賀(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	60,000 円/㎡	[105.2]	100	[107.7]	[100.0]	56,900		
(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 53,500 円/㎡		価格変動状況	要因	要因	要因	要因	要因	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率		年間 +6.5 %	半年間 %	古賀市の人口は微増傾向で推移している。立地の優位性が認められる不動産取引は増加している。					
				立地が比較的良好であることから、戸建住宅が多く見受けられる。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。					
				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	古賀31K-122	古賀市		建付地	()	長方形	南西6m市道		1住居(60,200)		
b	古賀1C-771	古賀市		貸家建付地	()	長方形	南7m市道 西4m 角地		1住居(70,200)		
c	古賀31K-716	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.5m市道 南4.5m 準角地		1住居(70,180)		
d	古賀1C-164	古賀市		更地	()	長方形	南4.3m市道		2低専(60,100)		
e	古賀1C-156	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道		1住居(60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 53,000	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,127	100 [98.9]	56,751	街路 交通・ 0.0	56,800	
b	() 54,660	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	54,553	100 [97.6]	55,894	接近 環境 0.0	55,900	
c	() 56,409	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	58,643	100 [102.7]	57,101	画地 行政 0.0	57,100	
d	() 60,451	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	63,413	100 [108.6]	58,391	その他 0.0	58,400	
e	() 58,140	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	64,015	100 [111.0]	57,671	[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 +0.54	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 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	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 +3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	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 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.46	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 -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： 57,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	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	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
古賀(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
古賀(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等 古賀市舞の里 1 丁目 1 5 番 4 舞の里 1 - 1 5 - 4	地積 (㎡)	256	法令上の規制等	1 低専 (40,60)				
	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 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 北東 6 m 市道 水道、ガス、下水 千鳥 800 m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲 標準的画地の形状等 地域的特性 地域要因の将来予測	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m 間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 特記 特にない 事項	標準的使用 戸建住宅地	交通 千鳥駅 北東方 800 m 施設	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	+1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	65,500 円 / ㎡ / 円 / ㎡ / 円 / ㎡ / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は古賀市における J R 沿線の既成住宅地域である。需要者の中心は市内外における戸建住宅の取得者層である。中小規模の戸建住宅分譲が活発に行われ、住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は新築戸建住宅で 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする既成住宅地域にあることから、最有効使用も戸建住宅である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 / ㎡)	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	
	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 古賀(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 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 60,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [103.0]	100 [94.0]	[101.0] 100	65,800	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -3.0 -5.0 +2.0 0.0	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,000 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 / ㎡	価格 変 動 形 成 要 因		(一般的 要因)	古賀市の人口は微増傾向で推移している。立地の優位性が認められる不動産取引は増加している。	(地域 要因)	立地が比較的良好であることから、戸建住宅が多く見受けらる。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。
	変動率 年間 +4.0 % 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	古賀1C - 569	古賀市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)		
b	古賀1C - 163	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道 南西6 m 準角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
c	古賀1C - 156	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1住居 (60,160)		
d	古賀1C - 554	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1低専 (40,60)		
e	古賀1C - 571	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.1 m市道		1住居 (60,164)		
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	() 58,332	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,032	$\frac{100}{[92.4]}$	63,887	街路 交通・ 0.0	64,500	
b	() 66,563	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	64,916	$\frac{100}{[99.5]}$	65,242	接近 環境 0.0	65,900	
c	() 58,140	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	64,015	$\frac{100}{[98.8]}$	64,793	画地 行政 +1.0 0.0	65,400	
d	() 72,167	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,415	$\frac{100}{[115.2]}$	65,464	その他 0.0	66,100	
e	() 73,341	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,514	$\frac{100}{[116.8]}$	63,796	[101.0] 100	64,400	
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	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 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +17.0	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： 65,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 古賀（県） - 4, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価表示価格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か.

(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	古賀1C - 562	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南西6.1 m市道		2 低専 (60,100)		
b	古賀1C - 760	古賀市		貸家建付地	()	正方形	南6 m市道		2 低専 (60,100)		
c	古賀1C - 767	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道 南3 m 東2 m 三方路		2 低専 (60,100)		
d	古賀1C - 758	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (50,60)		
e	古賀1C - 752	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (50,60)		
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	() 60,864	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	62,325	100 [104.0]	59,928	街路 交通・ 0.0	61,700	
b	() 60,023	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	60,671	100 [99.0]	61,284	接近 環境 0.0	63,100	
c	() 66,979	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	66,077	100 [105.0]	62,930	画地 行政 +3.0 0.0	64,800	
d	() 68,448	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	67,287	100 [108.0]	62,303	その他 0.0	64,200	
e	() 51,709	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	52,261	100 [88.4]	59,119	[103.0] 100	60,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	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 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.45	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 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 63,100 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							
(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	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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	山崎不動産鑑定事務所
古賀(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	8,790,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	古賀市米多比字大地田 1 6 5 5 番 2 5				地積 (㎡)	293	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (60,200)	
	1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が見られる郊外の住宅地域	南東5 m 市道	水道、ガス、下水	古賀4.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 50 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 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	古賀市郊外に位置し、交通利便性が劣る住宅団地	街路	基準方位 北5 m 市道	交通施設	古賀駅 南東方4.8 km	法令 準都計 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の住宅団地で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。値頃感から不動産需要は底堅く、地価は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 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	同一需給圏は古賀市及びその周辺市町の住宅地域。特に関連が強いのは古賀市郊外の住宅地域である。需要者は古賀市内及び周辺市町に勤務する給与所得者層等が中心である。当該圏域は、マンションよりも戸建住宅に対する選好性が強い。新規の供給は戸建住宅で、交通利便性はやや劣るものの、市中心部の住宅地との比較における割安感から一定の需要が見られる。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で2千万～3千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は古賀市の住宅地域の中でも、準都市計画区域に在する郊外の取引事例を収集し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえ、比準価格をもっ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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[]	[]	100		行政 その他	
(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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
			[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	100		行政 その他	
			100	[]	[]	100		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 30,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	当市の人口は微増で推移し、高齢化率は県平均より僅かに低い。大規模宅地供給が続く福津市等の周辺市町の需給動向に留意を要する。			
	- 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		変動状況		(地域要因)	郊外の住宅地域で市中心部への接近性は劣るものの、相対的な割安感から一定の需要が見られる。			
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号		の						
	公示価格	円/㎡	の						
	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	古賀1C - 759	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.7 m市道		準都計 (60,200)		
b	古賀1C - 756	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	北東4.7 m市道 北4.7 m 角地		準都計 (70,200)		
c	古賀31K - 723	古賀市		建付地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		準都計 (60,200) 特定用途制限地域		
d	古賀1C - 770	古賀市		建付地	()	不整形	南東6 m市道 北西6 m 二方路		準都計 (70,200) 特定用途制限地域		
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	() 24,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,449	$\frac{100}{[82.0]}$	29,816	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	30,700	
b	() 23,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,423	$\frac{100}{[82.0]}$	28,565	画地 +3.0 行政 0.0	29,400	
c	() 27,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,919	$\frac{100}{[95.0]}$	29,388	その他 0.0	30,300	
d	() 24,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	24,947	$\frac{100}{[86.1]}$	28,974	その他 0.0	29,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -18.0	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 -1.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 -1.1	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： 30,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 アプレイザルジャパン. Row 1: 古賀（県） - 6, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 竹下 憲治 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 10日, (6)路線価, [平成31年1月], 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 6月 27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, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 古賀市筵内字裏ノ谷1604番16, ②地積 (㎡), 251, ③形状, 1:1, ④敷地の利用の現況, 住宅 W1, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南西6.7m 市道, ⑦供給処理施設状況, 水道、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 古賀3.2 km, ⑨法令上の規制等, 「調区」(60,200), (その他). (2) 近隣地域: ①範囲, 東 50m、西 80m、南 100m、北 50m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 15m、奥行 約 16m、規模 240㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記事項: 古賀市郊外で一般住宅が建ち並び市街化調整区域内の住宅地域, 街路: 南西6.7m市道, 交通施設: 古賀駅東3.2 km, 法令規制: 「調区」(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 一般住宅が建ち並び既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動をもたらす要因はない。今後も現状を維持していくものと予測する。 (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 28,400 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性, 同一需給圏は、古賀市内の概ね九州自動車道以東における郊外の住宅地域の圏域。需要者は、地域に一定の地縁性を有する地元住民が中心である。市街化調整区域内における土地需要は弱く、取引は僅少であることから中心となる価格帯は見出し難い状況にある。景気回復の影響により、市街地に形成された住宅地の需要は概ね堅調であるが、当該地域は需要者が限定されること等から、地価は横ばい傾向で推移している。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域においてアパート等の収益物件は皆無で、自己使用目的の取引が支配的であることから賃貸市場が形成されておらず、収益価格は試算できなかった。比準価格は郊外の既存住宅地域に所在する事例を採用して試算しており、市場の動向を反映した実証的な価格で、規範性が高い。したがって、本件では比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示標準格しをた: ①代表標準地 標準地番号, 標準地, ②時点修正, 100, ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, 100, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: ①指定基準地番号, 標準地, ②時点修正, 100, ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, 100, ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路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: ①-1 対象基準地の検討, 継続 [x] 新規 [], 前年標準価格 28,400 円/㎡, ①-2 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 [x] 標準地 [], 標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %, ③価変動形成要因, 一般的要因: 古賀市内の人口は微増しており、市街地における住宅地の地価は、比較的堅調に推移している。地域要因: 郊外の既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。個別的要因: 個別的要因の変動は見られない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	古賀1C - 173	古賀市		更地	()	長方形	北4 m市道 西4.3 m 角地		「調区」 (70, 200)		
b	古賀1C - 160	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	北13.9 m県道		「調区」 (60, 200)		
c	古賀1C - 167	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南4.4 m市道 東4 m 角地		「調区」 (70, 200)		
d	古賀1C - 154	古賀市		建付地	()	台形	北西4.9 m市道		準都計 (60, 200) 特定用途制限地域		
e	古賀1C - 761	古賀市		更地	()	ほぼ台形	南7.2 m市道 西6.8 m 角地		「調区」 (70, 200)		
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 23, 113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22, 440	$\frac{100}{[82.2]}$	27, 299	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	27, 300
b	() 22, 785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	24, 474	$\frac{100}{[81.9]}$	29, 883	環境 画地	0.0 0.0	29, 900
c	() 18, 182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.5]}$	23, 162	$\frac{100}{[79.2]}$	29, 245	行政	0.0	29, 200
d	() 27, 600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	28, 163	$\frac{100}{[95.1]}$	29, 614	その他	0.0	29, 600
e	() 18, 543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.2]}$	24, 991	$\frac{100}{[90.9]}$	27, 493		$\frac{[100.0]}{100}$	27, 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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -17.0	画地 +3.0	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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	画地 -6.9	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 +1.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 -23.0
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 -1.0	環境 -2.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -1.1	行政 -25.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28, 400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 []	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 []	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 []	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 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で、都市化が抑制されているため、既存住宅においてアパート投資をするほどの借家需要はなく、また元々収益性が地域形成に影響する地域ではない。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	山崎不動産鑑定事務所
古賀(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	73,400 円 / ㎡
-------	---------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市舞の里 3 丁目 1 5 番 1 ほか 3 筆 舞の里 3 - 1 5 - 1 2			地積 (㎡)	1,375	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)	
	1.2 : 1	店舗 S 2	小売店舗、飲食店舗が集まる国道沿いの商業地域	南東 47 m 国道、北東側道	水道、ガス、下水	千鳥 1.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 270 m、北 250 m		標準的使用	沿道サービス施設地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模		1,200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	国道 3 号沿いの路線商業地域	街路	4 7 m 国道	交通施設	千鳥駅 南東方 1.4 km 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の路線商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。不動産需要の回復は徐々に広がりを見せており、地価は上昇基調で安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	沿道サービス施設地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,300 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	48,600 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	同一需給圏は福岡都市圏北東部の商業地域で、特に関連が強いのは古賀市及び周辺市町の幹線街路沿線の路線商業地域である。主たる需要者は飲食店舗、コンビニエンスストア等をチェーン展開する法人企業である。これらの需要者は、定期借地権の設定等により出店するなど、必ずしも土地を取得しないため、顕在化する土地取引は少ない。また、取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、貸店舗も見られるが、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず、収益性が取引の絶対的な価値判断指標となるまでには至っていないため、収益価格は低位に試算された。また、当価格は試算の過程に想定要素を多分に含み、説得力は相対的に劣る。一方、比準価格は、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地とのバランス検討等も踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
			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 交通 補 画地 正 行政 其他	
	新宮(県) 5 - 2						内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[103.5]	100	100	[101.0]	73,200	内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他	
	114,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[159.7]	100		内 街路 交通 補 画地 正 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 71,500 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 / ㎡	
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況				
				{ 一 般 的 要 因 }	当市の人口は微増傾向で推移しており、高齢化率は福岡県の平均より僅かに低い。			
				{ 地 域 要 因 }	国道沿いの路線商業地域で各種店舗が立地している。周辺のショッピングモールに客足は流れるが、郊外型店舗の新規出店等も見られる。			
				{ 個 別 的 要 因 }	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	古賀1C - 568	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北西11 m国道 南西3.6 m 角地		近商 (90,200)		
b	古賀1C - 766	古賀市		更地	()	長方形	南西8 m市道		近商 (61,134) 地区計画等		
c	福津31K - 209	福津市		貸家建付地	()	台形	北10 m県道 西11.5 m 南5.8 m 三方路		商業 (90,400)		
d	福津1C - 259	福津市		貸家建付地	()	長方形	南16 m県道		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 87,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	85,492	$\frac{100}{[116.4]}$	73,447	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	74,200	
b	() 60,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,046	$\frac{100}{[78.8]}$	80,008	画地 +1.0 行政 0.0	80,800	
c	(107,510)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[136.5]}$	82,858	$\frac{100}{[115.3]}$	71,863	その他 0.0	72,600	
d	(58,883)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,001	$\frac{100}{[84.1]}$	70,156	その他 0.0	70,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	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 +10.0	画地 +36.5	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 +1.0	環境 -15.0	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： 74,300 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				
(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)
	7,819,403	1,505,500	6,313,903	3,298,680	3,015,223	(0.9742) 2,937,430	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	66,759,773 円 (48,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	350.00	S 1 F		350.00		
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	80 %	200 %	200 %	1,375 ㎡	41.0 m × 35.0 m	前面道路：国道 47.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(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	350.00	100.0	350.00	1,950	682,500	6.0	4,095,000
~								
~								
~								
計		350.00	100.0	350.00		682,500		4,095,000
年額支払賃料					682,500 円 × 12ヶ月 = 8,190,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					8,190,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 409,500 円			
以上計 + a+ - -					7,780,500 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,095,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 38,903 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 × % × = 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					7,819,403 円 (5,687 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	古賀1C(賃) - 782	1,690 (1,685)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,920	対象基準階の月額実質賃料 1,960 円/㎡
b	古賀1C(賃) - 781	1,675 (1,670)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,971	月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	238,000 円	47,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	245,700 円	8,190,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 593,400 円	査定額	
	建物 333,200 円	47,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	47,600 円	47,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,600 円	47,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,505,500 円 (1,095 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	47,600,000 円	設計監理料率 132,000 円 / m ² × 350.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,298,680 円 (2,399 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,819,403 円	
総費用		1,505,500 円	
純収益 -		6,313,903 円	
建物等に帰属する純収益		3,298,680 円	
土地に帰属する純収益 -		3,015,223 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,937,430 円 (2,136 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	66,759,773 円 (48,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 アプレイザルジャパン. Row 1: 古賀（県） 5 - 2, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 竹下 憲治 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 27日, 令和元年 7月 10日, 正常価格, 66,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) to (10). (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 店舗, (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 84,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 50,400 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、古賀市、周辺市町における幹線及び準幹線沿いの商業地域の圏域。需要者は、地域に一定の地縁性を有する地場企業等が中心である。国道3号線、495号線沿いの路線商業地を中心に商業集積度が高まりつつある。市内の商業地の需要は比較的堅調に推移しており、地価は上昇傾向が継続している。取引価格は取引規模がまちまちで、中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は幹線及び準幹線沿いの商業地に所在する事例を中心に採用して適切に補修正を行って試算しており、信頼性が高い。対象基準地は幹線沿いの商業地であるものの、当該近隣地域は自用目的の店舗が中心で賃貸市場の成熟度が低い。そのため、収益価格は比準価格より低位に求められた。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を関連づけて上記のとおり鑑定評価額を決定した。 (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路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, 新宮（県） 5 - 2, 前年指定基準地の価格, 114,000 円/㎡, 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/㎡), 82,900, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 81,200 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/㎡, 変動率 年間 +2.8%, 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	古賀 1 C - 568	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北西11 m 国道 南西3.6 m 角地		近商 (90,200)	
b	新宮 3 1 K - 8	糟屋郡新宮町		建付地	()	不整形	北西30 m 国道		1 住居 (60,200)	
c	福津 3 1 K - 209	福津市		貸家建付地	()	台形	北10 m 県道 西11.5 m 南5.8 m 三方路		商業 (90,400)	
d	福津 1 C - 259	福津市		貸家建付地	()	長方形	南16 m 県道		1 住居 (60,200)	
e	福津 1 C - 1382	福津市		建付地	()	ほぼ整形	南16 m 県道		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	() 87,168	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	86,322	100 [97.0]	88,992	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	91,700
b	() 60,545	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	65,134	100 [76.8]	84,810	画地 +3.0 行政 0.0	87,400
c	(107,510)	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [136.5]	82,858	100 [100.0]	82,858	その他 0.0	85,300
d	(58,883)	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,001	100 [84.1]	70,156		72,300
e	() 65,586	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,914	100 [82.8]	79,606	[103.0] 100	82,000
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 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	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 +10.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -28.0		
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +36.5	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -18.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,474,712	535,100	1,939,612	921,690	1,017,922	(0.9742) 991,660	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	22,537,727 円 (50,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	90.00	W 1 F		90.00		
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
商業準防	80 %	400 %	400 %	447 ㎡	21.0 m × 22.0 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の土地の利用状況から、上記の通り判断した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	90.00	100.0	90.00	2,400	216,000	6.0	1,296,000	
~									
~									
~									
計		90.00	100.0	90.00		216,000		1,296,000	
年額支払賃料						216,000 円 × 12ヶ月 = 2,592,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金より担保されており、計上せず 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,592,000 円 × 5.0 % 円 × % = 129,600 円			
以上計 + a+ - -						2,462,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,296,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 12,312 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +						2,474,712 円 (5,536 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	古賀1C(賃) - 783	2,347 (2,340)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,471	対象基準階の月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	古賀1C(賃) - 152	2,157 (2,143)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	2,316	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	66,500 円	13,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	129,600 円	2,592,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	219,300 円	査定額
	建物	93,100 円	13,300,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	13,300 円	13,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	13,300 円	13,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	535,100 円 (1,197 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	13,300,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 90.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	921,690 円 (2,062 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,474,712 円	
総費用		535,100 円	
純収益 -		1,939,612 円	
建物等に帰属する純収益		921,690 円	
土地に帰属する純収益 -		1,017,922 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		991,660 円 (2,218 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	22,537,727 円 (50,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 アプレイザルジャパン
古賀（県） 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	995,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,300 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市青柳字井ノ浦 3 5 2 6 番 3 ほか 7 筆				地積 (m ²)	32,826	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	工専 (60,200)		
	1 : 1.5	工場	国道 3 号南側に大工場が建ち並ぶ工業地域	北 11 m 市道、三方路	水道、下水	ししぶ 1.4 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 300 m、南 150 m、北 200 m		標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等	間口 約 150 m、奥行 約 200 m、規模		30,000 m ² 程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 路	1 1 m 市道三方路	交通 施設	ししぶ駅南東 1.4 km 法令 工専 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	大規模工場が集積する工業地域。地域要因に格別な変動をもたらす要因はなく、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は堅調に推移していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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		/ 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、古賀市及び周辺市町の内陸型の工業地域の圏域。需要者は、地域に一定の地縁性を有する地場企業及び全国に生産拠点を求める製造業者、物流倉庫業者等の法人事業者が中心となる。福岡都市圏の工業地を中心に工業地の需要は堅調に推移しており、古賀市内の工業地の地価も上昇している。中心となる価格帯は、取引される規模及び用途がまちまちであるため、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	近隣地域は自己使用目的の工場等が多く、賃貸目的での取引はほぼ見られないことから、工場の賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算できなかった。比準価格は多数の取引事例の中から対象基準地と類似性の高い工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域に所在する事例を採用して試算しており、市場性を反映し規範性が高い。したがって、本件では比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	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	
			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 28,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般 的 要 因 }	緩やかに景気は回復していることから、古賀市内の工業地の地価は上昇傾向にある。			
	変動率	年間	+6.3 %	半年間	%	{ 地 域 要 因 }	大規模工場が建ち並ぶ内陸型の工業地域であり、地域に大きな変動をもたらす要因はない。		
						{ 個 別 的 要 因 }	対象不動産は、三方路地であるが、概ね近隣地域内の標準的な画地であり、個別的要因の変動は特に見受けられない。		

(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	古賀1C - 769	古賀市		更地	()	長方形	東7 m市道 西4 m 二方路		準都計 (60,200) 特定用途制限地域		
b	粕屋1C - 959	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	北東4 m町道		「調区」 (60,200)		
c	久山1C - 455	糟屋郡久山町		建付地	()	不整形	北東16 m県道 南東4.3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
d	福岡東1C - 154	福岡市東区		底地	()	長方形	南5 m市道		「調区」 (40,50)		
e	福岡東1C - 471	福岡市東区		更地	()	不整形	北西3 m道路		「調区」 (40,50)		
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	() 20,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	21,336	$\frac{100}{[77.6]}$	27,495	街路 交通・ 0.0	27,500	
b	() 15,125	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,503	$\frac{100}{[60.1]}$	25,795	接近 環境 0.0	25,800	
c	() 31,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,422	$\frac{100}{[118.8]}$	30,658	画地 行政 0.0	30,700	
d	() 45,375	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,415	$\frac{100}{[131.0]}$	31,615	その他 0.0	31,600	
e	() 46,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	53,954	$\frac{100}{[133.9]}$	40,294	[100.0] 100	40,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 -20.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -38.0
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 -2.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 +20.0
d	限定価格	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +35.0
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 0.0	環境 0.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 +38.0
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			造成事例収集困難なため				
(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		当該地域は大工場が建ち並ぶ工業地域である。賃貸工場の事例はほとんどなく、自用目的の取引が主流であることから工場の賃貸市場が未成熟で収益還元法の適用が困難であるため。					

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