

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋（県） - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	8,600,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	行橋市西宮市4丁目159番20「西宮市4-11-2」				地積(㎡)	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)	
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、下水	行橋800m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 200m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 225㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 6m市道	交通 施設	行橋駅南西方800m	法令 (都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、土地利用は、現状維持程度で推移すると予測する。周辺の小規模開発団地の分譲単価は高く、利便性が良く居住環境が整った近隣地域の地価は堅調である。						
(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	38,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,300 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、行橋市内の住宅地域である。需要者は、行橋市に地縁や勤務地を有する給与所得者が中心である。近隣地域が近接する土地区画整理事業が実施された地区や中心市街地周辺の小規模分譲団地内では、高水準の取引価格が見られる。近接する国道496号沿いの地域では店舗の集積が高い。街路条件に問題がなく、利便性が良好な近隣地域の地価は堅調に推移している。中心となる価格は、標準的な規模の更地で800万円台半ばである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自己使用目的の取引が一般的である。本件では、類似地域において信頼性を有する住宅地域の取引事例を比較的多く収集し得ており、比準価格の精度を確保し得ている。一方、基準地は自己用の中規模一般住宅を主とする住宅地域に存することから、賃貸物件は少なく、収益性によって地価が形成されている地域とは言い難い。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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)公規価示準格と格しをた	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 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -4.0	
	行橋(県) - 6						標準 交通 0.0 域 交通 -6.0	
	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[100.0]	38,100	補正 画地 0.0 要 環境 -17.0	
	28,400 円/㎡	100	[100.0]	[74.9]	100		正 行政 0.0 因 行政 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 38,100 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化したが、持ち直しの動きが続いている。行橋市の人口は安定的に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	土地区画整理事業実施地区や小規模開発団地の取引価格は高水準である。利便性と街路条件が良好な近隣地域の地価は堅調である。		
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	個別的要因	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +0.3%	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3C - 10201	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋3C - 10221	行橋市		更地	( )	不整形	東8 m市道		(都) 1 低専 (50,100)		
c	行橋3C - 10233	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道 南4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)		
d	行橋3C - 10735	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m道路		(都) 2 低専 (50,100)		
e	行橋3C - 20457	行橋市		更地	( )	ほぼ正方形	東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	( ) 38,030	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,030	100 [ 96.8 ]	39,287	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	39,300	
b	( ) 34,460	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	36,274	100 [ 96.7 ]	37,512	環境 0.0	37,500	
c	( ) 34,394	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	33,392	100 [ 86.9 ]	38,426	画地 0.0	38,400	
d	( ) 41,968	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,968	100 [109.3]	38,397	行政 0.0	38,400	
e	( ) 32,945	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,945	100 [ 83.6 ]	39,408	その他 0.0 [100.0] 100	39,400	
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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	画地 -5.0	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 -13.0	環境 +3.0	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 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 -5.0	環境 -12.0	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： 38,600 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)
	2,823,329	544,485	2,278,844	2,004,710	274,134	( 0.9750 ) 267,281	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	6,363,833 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	3 D K ・ 約 5 4 ㎡			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 (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 ~	住宅	108.00	100.0	108.00	1,110	119,880	1.0	119,880	1.0	119,880	
2 ~	住宅	108.00	100.0	108.00	1,110	119,880	1.0	119,880	1.0	119,880	
~											
~											
計		216.00	100.0	216.00		239,760		239,760		239,760	
年額支払賃料						239,760 円 x 12ヶ月 =				2,877,120 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,877,120 円 x 4.0 % 円 x % =					115,085 円
以上計 + a+ - -											2,762,035 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						239,760 円 x 96.0 % x 1.00 % =					2,302 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 %) 239,760 円 x 96.0 % x 0.2563 =					58,992 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 + + +						2,823,329 円 ( 12,548 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3C(賃) - 10702	1,391 ( 1,334 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,183	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	行橋3C(賃) - 10204	1,139 ( 1,095 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 94.0 ]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,102	月額支払賃料 ( 1,110 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	122,800 円	30,700,000 x	0.4 %
維持管理費	115,085 円	2,877,120 x	4.0 %
公租公課	土地 15,000 円	査定額	
	建物 230,200 円	30,700,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	30,700 円	30,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,700 円	30,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	544,485 円 (	2,420 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 216.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,004,710 円 ( 8,910 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,823,329 円
総費用			544,485 円
純収益 -			2,278,844 円
建物等に帰属する純収益			2,004,710 円
土地に帰属する純収益 -			274,134 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			267,281 円 ( 1,188 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	6,363,833 円 (		28,300 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	4,770,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	33,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3年1月 ] 路線価又は倍率	27,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市大橋 2 丁目 2 9 9 番 2 「大橋 2 - 7 - 3 0」			地積 ( m <sup>2</sup> )	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)	
	1 : 3	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び既成住宅地域	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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	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	
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。他地域の宅地開発度が需要を満たし、街路幅員がやや狭い近隣地域の需要はやや少なくなっており、地価は弱含んでいる。						
(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	33,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、行橋市内の住宅地域である。需要者の中心は、行橋市に地縁を有する個人が中心と考察される。行橋市の中心市街地周辺では中小規模の宅地開発が継続的に行われており、新規の宅地需要を満たしている。近隣地域は、街路幅員がやや狭いため、需要がやや少なくなっており、地価は弱含んでいる。中心となる価格は、標準的な規模の更地で 4 0 0 万円後半である。							
(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、小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域である。自己使用目的での取引が殆どであり、収益性によって地価が形成されている地域ではない。本件においては、類似地域における地域の地価を反映した住宅地の取引事例を収集し、標準価格を試算しており、当該価格の精度を確保できた。したがって、標準価格を標準に、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	行橋(県) - 6							
	前年指定基準地の価格 28,400 円 / m <sup>2</sup>	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 84.4 ]	100	33,800		
(10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,900 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	( 一般的 )	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化した。持ち直しの動きが続いている。行橋市の人口は安定的に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	周辺に分譲団地で需要を充足している。近隣地域は、街路幅員がやや狭く、需要がやや弱くなっている。			
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %			( 個別的 )	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3C - 10704	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		(都) (70,200)					
b	行橋3C - 10211	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)					
c	行橋3C - 10216	行橋市		更地	( )	ほぼ台形	南5.2 m市道		(都) 1 中専 (60,200)					
d	行橋3C - 10712	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 南6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)					
e	行橋3C - 10710	行橋市		建付地	( )	不整形	南東4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 27,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,940	$\frac{100}{[ 83.5]}$	33,461	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	( ) 29,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,383	$\frac{100}{[ 86.1]}$	34,127			34,100			
c	( ) 27,869	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	28,438	$\frac{100}{[ 86.3]}$	32,952			33,000			
d	( ) 30,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.7]}$	33,186	$\frac{100}{[ 98.8]}$	33,589			33,600			
e	( ) 22,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 76.5]}$	28,782	$\frac{100}{[ 82.5]}$	34,887		$[100.0]$ 100	34,900			
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 0.00	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-12.0 -12.0
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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-12.0 -12.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-5.0 -5.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -23.5	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	-15.0 -15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,800 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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、小規模の一般住宅を主とする既成の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であることから、新築賃貸用建物の想定に馴染まないため、収益還元法の適用はしない。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
行橋(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	4,220,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路 線 価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	行橋市大字道場寺字徳永畦1003番12				地積(㎡)	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 W1	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	南東4.5m 市道	水道	新田原400m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 15m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m 市道	交通施設	新田原駅西方400m	法令(都)(70,200) 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	18,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	11,700 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、行橋市郊外の既成住宅地域である。主たる需要者は、市内や隣接する市町村に勤務先等がある給与所得者、地縁性を有する個人等である。行橋市郊外部は、ミニ開発等が活発である市中心部に比べ、生活利便性等も劣ることから、土地需要は弱い。取引の中心となる最多価格帯は、土地のみの取引で4～5百万円程度、新築戸建住宅で20～30百万円程度と推定される。中古住宅は、規模、築年数等により一様ではない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主とする既成住宅地であるがアパート等も点在しており、収益還元法も適用した。収益価格は、賃貸経営に基づく収益性を反映した価格であるが、当該地域は、収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にあり、土地価格に見合う賃料水準が形成される地域でないため、収益価格は低位に試算されたと考えられる。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格は参考とし、前年対象基準地の価格等を動案して、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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	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	対象基準地の標準価格(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	[ ]	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 17,900 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症により、個人消費、住宅投資が落ち込む中、今後の土地需要が懸念される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	既成の住宅地域として大きな変化はないが、空き地等もあり、需要は弱含みで、地価は下落基調にある。			
変動率 年間 -0.6% 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03C - 11514	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4m市道		(都) (70,200)	
b	行橋3C - 10230	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m私道		(都) (70,200) 居住外・都市外	
c	行橋3C - 21252	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	北4m市道		(都) (70,200)	
d	行橋3C - 10218	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	東13m国道 西2m 二方路		(都) (70,200) 居住外・都市外	
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	( ) 17,761	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	19,675	100 [109.5]	17,968	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,000
b	( ) 18,994	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,032	100 [106.1]	17,938	環境 0.0	17,900
c	( ) 16,102	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,102	100 [89.3]	18,031	画地 0.0	18,000
d	( ) 15,244	100 [75.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [84.6]	24,025	100 [130.6]	18,396	行政 0.0 その他 0.0	18,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	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 +14.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	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 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	売急ぎ	% / 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 +9.0	環境 +13.0		
			画地 -15.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)	
	2,902,462	556,433	2,346,029	2,226,730	119,299	( 0.9750 ) 116,317	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	2,769,452 円 ( 11,700 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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	平均専有面積 60㎡前後 4室			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 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,027	123,240	1.0	123,240	1.0	123,240
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		246,480				246,480
年額支払賃料						246,480 円 x 12ヶ月 =				2,957,760 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,957,760 円 x 4.0 % 円 x % =				118,310 円
以上計 + a+ - -										2,839,450 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						246,480 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,366 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 %) 246,480 円 x 96.0 % x 0.2563 =				60,646 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 + + +						2,902,462 円 ( 12,247 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03C(賃) - 11502	1,012 ( 1,010 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,012	対象基準階の 月額実質賃料 1,050 円/㎡
b	行橋3C(賃) - 10201	1,152 ( 1,104 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [106.0]	<u>100</u> [100.0]	1,087	月額支払賃料 ( 1,027 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	88,733 円	2,957,760 x	3.0 %
公租公課	土地 7,400 円	査定額	
	建物 255,700 円	34,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	556,433 円 (	2,348 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,226,730 円 ( 9,395 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,902,462 円	
総費用		556,433 円	
純収益 -		2,346,029 円	
建物等に帰属する純収益		2,226,730 円	
土地に帰属する純収益 -		119,299 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		116,317 円 ( 491 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	2,769,452 円 (	11,700 円 / m <sup>2</sup> )	

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 印

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 <sup>2</sup> )	396	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)	
	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 <sup>2</sup> 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 東方 1.8 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、土地利用形態は当分の間現状維持で推移するものと予測される。新型コロナウイルスの影響下でも大きな変動はなく、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	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 <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	23,400 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好でありコロナの影響下においても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 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、南大橋地区等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置き、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) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	行橋(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 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	28,400 円 / m <sup>2</sup>	[100.4]	100	100	[100.0]	29,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[ 95.9 ]	100		地 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 その他 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 30,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		( 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。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				( 地域 ) 要因	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、コロナの影響下においても大きな変動は認められない。		
					( 個別的 ) 要因	個別的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3C - 10232	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.8 m市道		(都)準住居(70,160)	
b	行橋3C - 10210	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m私道		(都)(70,200)	
c	行橋3C - 10206	行橋市		更地	( )	不整形	北西5 m市道 南東4.7 m 二方路		(都)1住居(70,200)	
d	行橋3C - 10707	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.3 m市道		(都)(70,200)	
e	行橋3C - 10211	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		(都)1住居(60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 36,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,217	$\frac{100}{[118.7]}$	30,511	街路 0.0 交通・接近 0.0	30,500
b	( ) 20,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,441	$\frac{100}{[66.2]}$	32,388	環境 0.0	32,400
c	( ) 18,593	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	28,430	$\frac{100}{[94.1]}$	30,213	画地 0.0	30,200
d	( ) 23,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,271	$\frac{100}{[71.3]}$	32,638	行政 0.0	32,600
e	( ) 29,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,383	$\frac{100}{[98.0]}$	29,983	その他 0.0 [100.0] 100	30,000
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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	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 -8.0	環境 -25.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	売急ぎ	% / 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 -5.0		
			画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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 -3.0		
			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： 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	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)
	4,429,999	857,376	3,572,623	3,173,580	399,043	( 0.9750 ) 389,067	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	9,263,500 円 ( 23,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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2LDK・平均専有面積約57㎡			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 ~ 2	住宅	171.00	100.0	171.00	1,100	188,100	1.0	188,100
~							1.0	188,100
~								
~								
計		342.00	100.0	342.00		376,200		376,200
年額支払賃料					376,200円 x 12ヶ月 = 4,514,400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 (%) )					4,514,400円 x 4.0% + 円 x % = 180,576円			
以上計 + a+ - -					4,333,824円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					376,200円 x 96.0% x 1.00% = 3,612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%) 376,200円 x 96.0% x 0.2563 = 92,563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 + + +					4,429,999円 ( 11,187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3C(賃) - 10201	1,152 ( 1,104 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,097	対象基準階の 月額実質賃料 1,124円/㎡
b	行橋3C(賃) - 10202	1,148 ( 1,101 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,151	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	194,400 円	48,600,000 x	0.4 %
維持管理費	180,576 円	4,514,400 x	4.0 %
公租公課	土地 20,700 円	査定額	
	建物 364,500 円	48,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	48,600 円	48,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,600 円	48,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	857,376 円 (	2,165 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 342.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,173,580 円 ( 8,014 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,429,999 円	
総費用		857,376 円	
純収益 -		3,572,623 円	
建物等に帰属する純収益		3,173,580 円	
土地に帰属する純収益 -		399,043 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		389,067 円 ( 982 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	9,263,500 円 (	23,400 円 / m <sup>2</sup> )	

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	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時 印

鑑定評価額	5,580,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	行橋市大字中津熊字六ツ折347番19				地積(㎡)	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)	
	長方形 1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南4.5m 市道	水道	行橋1.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、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 18m、奥行 約 12.5m、規模 225㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	行橋駅 西方1.3km	法令(都)(70,200) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺ではコロナの影響下においても新規の宅地開発が活発で、需給は安定しており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500万円台半ばである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には大規模画地上に賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする既存住宅地域で、新規の収益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、行橋市中心市街地外延に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格を標準とし、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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100		標準交通 0.0 域 交通 -2.0	
(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	標準交通 0.0 域 交通 -2.0
	行橋(県) - 6	[100.4] 100	100	100	[100.0] 100	24,200	標準環境 0.0 要 環境 +20.0	
(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 24,600 円/㎡	価格変動状況		(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/㎡	価格変動状況		(地域要因)	需要が堅調な駅西口徒歩圏内の既存住宅地域で、周辺では新規の宅地開発が活発であり、地価は上昇傾向に推移している。			
変動率 年間 +0.8% 半年間 %		価格変動状況		(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	行橋3C - 10226	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	東6 m私道		(都) (70,200)	
b	行橋3C - 10203	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西5.2 m市道		(都) 1中専 (60,200)	
c	行橋3C - 10205	行橋市		更地	( )	不整形	南東6 m市道		(都) (70,200)	
d	行橋3C - 20255	行橋市		建付地	( )	不整形	北6.5 m市道		(都) (70,200)	
e	行橋3C - 21250	行橋市		建付地	( )	不整形	東5.5 m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	( ) 25,186	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	25,236	100 [ 98.6 ]	25,594	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,600
b	( ) 28,714	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,800	100 [118.8]	24,242	環境 0.0 画地 0.0	24,200
c	( ) 20,091	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [ 85.0 ]	23,707	100 [ 95.9 ]	24,721	行政 0.0	24,700
d	( ) 31,827	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 88.0 ]	36,456	100 [134.7]	27,065	その他 0.0	27,100
e	( ) 21,595	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	22,732	100 [ 91.2 ]	24,925	[100.0] 100	24,900
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 +0.03	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 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	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 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.03	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 0.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.07	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 +27.0		
			画地 -12.0	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 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0		
			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： 24,800 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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	周辺には大規模画地上に賃貸住宅も見られるが、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、画地規模においても賃貸用不動産に適していない。よって、賃貸用の新規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 印

鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	行橋市行事 7 丁目 2 6 3 番 1 6 「行事 7 - 3 4 - 1 0」			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成住宅地域	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 特にない		街 4.7 m市道	交通 行橋駅 北西方1.4 km	法令 (都) 1 中専 (60,188)				
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域で、土地利用形態は当分の間現状維持で推移するものと予測される。周辺では新規宅地開発が活発であり、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	28,500 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、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺では新規の宅地開発や新設県道沿線の繁華性の向上が見られ、需給は安定し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 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	近隣地域周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする既成住宅地域で、新規の収益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、行事地区に存する類似の取引事例と比較検討して得た標準価格を標準とし、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/㎡)	内訳	標準 街路 地	
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準 街路 地	
			100	[ ]	[ ]	100		内訳	標準 街路 地	
(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	標準 街路 地	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準 街路 地	
			100	[ ]	[ ]	100		内訳	標準 街路 地	
(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 28,400 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 +0.4 % 半年間 %
	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。			
	要因		要因		要因		需要が堅調な行事地区の既成住宅地域で、周辺では新規の宅地開発が活発であり、地価は上昇傾向に推移している。			
	要因		要因		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	行橋3C - 10225	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西5 m市道		(都)1中専 (60,200)					
b	行橋3C - 20203	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m私道 東6 m 角地		(都)1中専 (70,200)					
c	行橋3C - 10220	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m私道		(都)1住居 (60,200)					
d	行橋3C - 10216	行橋市		更地	( )	ほぼ台形	南5.2 m市道		(都)1中専 (60,200)					
e	行橋3C - 20461	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m道路 北東6 m 二方路		(都)1中専 (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	( ) 27,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,950	$\frac{100}{[98.8]}$	28,289	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	( ) 31,717	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	30,267	$\frac{100}{[108.0]}$	28,025		28,000				
c	( ) 31,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,523	$\frac{100}{[108.0]}$	29,188		29,200				
d	( ) 27,869	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	28,438	$\frac{100}{[98.9]}$	28,754		28,800				
e	( ) 33,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	32,918	$\frac{100}{[117.8]}$	27,944	<b>[100.0]</b> 100	27,900				
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 +0.03	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	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 その他	+7.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 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： 28,500 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			% / 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		周辺には賃貸住宅も見られるが、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、画地規模においても賃貸用不動産に適していない。よって、賃貸用の新規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	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋 ( 県 ) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市大字今井字文久 3 2 1 4 番 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中。	街路施設	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	地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中であるが、土地利用は今後も概ね現状維持程度で推移すると予測する。代替地需要等により地価は安定的に推移すると予測する。							
(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	14,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、行橋市郊外の住宅地域とその周辺地域である。需要者は、当地域の出身者が中心であり、他地域からの流入は少ない。当該圏域内においては、土地取引は活発とは言えないが、一定の住宅地需要が認められる。また、苅田町の工業地域に比較的近く、事業所の利用も見られる。地価は安定的に推移している。近隣地域及び周辺地域における取引価格は画地規模等によりばらつきが見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、行橋市郊外の農地の中に一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域である。一部に事業所も見られる。郊外に位置し、自己使用が一般的であり、賃貸物件がほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を試算することができなかった。したがって、本件においては、類似地域における地域の地価を反映している取引事例と比較検討して得た比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 <sup>2</sup> )	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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	( 一般的 )	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化したが、持ち直しの動きが続いている。行橋市の人口は安定的に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	近隣地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中であり、代替地需要等により、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3C - 10708	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4m市道 南東6m 角地		(都) (80,200)	
b	行橋03C - 11507	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6m市道		(都) (70,200)	
c	行橋3C - 20450	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5m市道		(都) (70,200)	
d	行橋3C - 10720	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	東6m市道		(都) (70,200)	
e	行橋3C - 10230	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m私道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 11,218	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	11,107	100 [ 75.7 ]	14,672	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,700
b	( ) 15,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,565	100 [107.0]	14,547	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,500
c	( ) 19,110	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,110	100 [131.3]	14,554	その他 0.0	14,600
d	( ) 11,246	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]	16,066	100 [107.0]	15,015	[100.0] 100	15,000
e	( ) 18,994	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,032	100 [130.6]	14,573		14,600
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 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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +32.0		
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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、郊外に位置する住宅地域であることから賃貸市場が未成熟であり、新築賃貸用建物の想定に馴染まないため、収益還元法を適用しない。							

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
行橋(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	5,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	行橋市大字下稗田字日焼 8 1 2 番 1 外				地積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 3 m 県道	交通 行橋駅 南西方 5.4 km	法令 (都) (70,200)			
	地域要因の将来予測	県道沿いに一般住宅、農家住宅が建ち並び既存住宅地域である。特に大きな変動要因がない地域であるが、近年、周辺ではミニ開発等による新規の宅地分譲も見られることから、地価は当面堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	14,100 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、行橋市郊外の既成住宅地域である。主たる需要者は、市内や隣接する市町村に勤務先等がある給与所得者、地縁性を有する個人等である。行橋市郊外部は、中心市街地に比べ土地需要は低迷しているものの、小学校、商業施設等が近く生活利便性が比較的良好な地価水準が手頃な地域では、ミニ開発等による宅地分譲も見られる。取引の中心となる価格は、土地のみの取引で 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 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	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅、農家住宅等を主とする既成住宅地域であり、賃貸需要が乏しく賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。標準価格は、複数の取引事例を比較検討して求めた価格であり、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。よって、本件では、標準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 0.0 % 半年間 %	
								(一般的要因) 新型コロナウイルス感染症により、個人消費、住宅投資が落ち込む中、今後の土地需要が懸念される。 (地域要因) 行橋市郊外の県道沿いの住宅地域で、周辺の利用状況に特段の変動はないが、周辺ではミニ開発等行われ、需要は比較的安定している。 (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	行橋03C - 11507	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) (70,200)	
b	行橋3C - 21252	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	北4 m市道		(都) (70,200)	
c	行橋03C - 11518	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.2 m市道		(都) (70,200)	
d	行橋03C - 11506	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	西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	( ) 15,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,565	$\frac{100}{[109.9]}$	14,163	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,200
b	( ) 16,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,102	$\frac{100}{[114.1]}$	14,112	画地 0.0 行政 0.0	14,100
c	( ) 11,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,662	$\frac{100}{[82.7]}$	14,102	その他 0.0	14,100
d	( ) 19,024	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,024	$\frac{100}{[135.8]}$	14,009	その他 0.0	14,000
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 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	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 +19.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +16.0	環境 -25.0		
			画地 0.0	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 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,100 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、自己所有の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印

鑑定評価額	5,870,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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4丁目1000番18「南大橋4-2-82」				地積(㎡)	179	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)	
	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	低層住宅地			
	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 南東方1.4 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	33,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	25,000 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、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが新規分譲地では周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好でありコロナの影響下においても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、近隣地域内及び南大橋地区等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、指定基準地との均衡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/㎡)	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	行橋(県) - 6	[100.4]	100	100	[100.0]	32,000	標準 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 円/㎡		価格変動状況 要因	〔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〕	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、コロナの影響下においても大きな変動は認められない。		
変動率 年間 % 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3C - 10232	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.8 m市道		(都) 準住居 (70,160)		
b	行橋3C - 10712	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道 南6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	行橋03C - 11502	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南5.4 m市道		(都) 1低専 (50,100)		
d	行橋3C - 10211	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	行橋3C - 10223	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東4.5 m 二方路		(都) 1住居 (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	( ) 36,217	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,217	100 [106.7]	33,943	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,900	
b	( ) 30,763	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	33,186	100 [104.0]	31,910	環境 0.0 画地 0.0	31,900	
c	( ) 36,721	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,721	100 [106.0]	34,642	行政 0.0	34,600	
d	( ) 29,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,383	100 [ 89.1 ]	32,978	その他 0.0	33,000	
e	( ) 16,936	100 [ 60.0 ]	[100.0] 100	100 [ 90.0 ]	100 [ 95.0 ]	33,014	100 [100.0]	33,014	[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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	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 +3.0	環境 0.0	画地 -7.3	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 -5.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,500 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		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月							
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,282,120	443,424	1,838,696	1,645,560	193,136	( 0.9750 ) 188,308	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	4,483,524 円 ( 25,000 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	85.00	L S 2 F		170.00		
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%	179㎡	12.0 m x 15.0 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1LDK・平均専有面積約42.5㎡			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 ~ 2	住宅	85.00	100.0	85.00	1,140	96,900	1.0	96,900	1.0	96,900
~										
~										
~										
計		170.00	100.0	170.00		193,800				193,800
年額支払賃料						193,800 円 x 12ヶ月 =				2,325,600 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 (%) )						2,325,600 円 x 4.0 % 円 x % =				93,024 円
以上計 + a+ - -										2,232,576 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						193,800 円 x 96.0 % x 1.00 % =				1,860 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 %) 193,800 円 x 96.0 % x 0.2563 =				47,684 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 + + +						2,282,120 円 ( 12,749 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3C(賃) - 10203	1,421 ( 1,393 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,236	対象基準階の 月額実質賃料 1,165 円/㎡
b	行橋3C(賃) - 10204	1,139 ( 1,095 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,090	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	100,800 円	25,200,000 x	0.4 %
維持管理費	93,024 円	2,325,600 x	4.0 %
公租公課	土地 10,200 円	査定額	
	建物 189,000 円	25,200,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	443,424 円 (	2,477 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,200,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 170.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,645,560 円 ( 9,193 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,282,120 円
総費用			443,424 円
純収益 -			1,838,696 円
建物等に帰属する純収益			1,645,560 円
土地に帰属する純収益 -			193,136 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			188,308 円 ( 1,052 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	4,483,524 円 (		25,000 円 / m <sup>2</sup> )

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 印

鑑定評価額	8,910,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	行橋市中央3丁目514番5 「中央3-5-3」			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) 商業 (80,400) 準防  (その他)  (90,330)			
	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				
(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㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 5.5 m市道	交通 行橋駅 南東方300 m	法令 (都) 商業 (90,330) 準防				
	地域要因の将来予測	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ駅東口の繁華街で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。新型コロナの影響により客足が減少、先行きは不透明であるが、好立地で底値感もあり需給は概ね安定した状況にある。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		54,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		45,800 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、行橋市及び苅田町の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を愛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域外からの市場参入も見られる。新型コロナの影響により飲食店を中心とする繁華街では客足が減少したが、好立地で底値感や割安感があり需給は概ね安定した状況にある。近隣地域周辺においては、中古物件が多く築年、規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は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、駅東口の飲食店、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貸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、行橋市中心市街地等に存する類似の取引事例と比較検討して得た標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) 公規価示標準価格と格しをた	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 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 54,000 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		価格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	要 因	内 訳	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。繁華街ではコロナによる影響も見られるが需給は概ね安定している。	
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正						地域要 因の比 較
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	行橋3C - 10736	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		(都)商業 (90,360)					
b	行橋3C - 20201	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	東7.5 m市道		(都)商業 (90,400)					
c	行橋3C - 10728	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	南6.5 m市道 東2 m 角地		(都)商業 (100,390)					
d	行橋3C - 20202	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南3.5 m市道 北2.7 m 二方路		(都)商業 (90,240)					
e	行橋3C - 10213	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	東8.8 m市道		(都)1中専 (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	( ) 48,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,860	$\frac{100}{[89.1]}$	54,837	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	( ) 48,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,611	$\frac{100}{[87.9]}$	55,303		54,800 55,300				
c	( ) 61,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	61,360	$\frac{100}{[110.0]}$	55,782		55,800				
d	( ) 36,826	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	40,513	$\frac{100}{[76.2]}$	53,167		53,200				
e	( ) 26,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	37,119	$\frac{100}{[64.7]}$	57,371	$[100.0]$ 100	57,400				
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	0.0	交通・接近	-2.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+1.0	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	+3.0	交通・接近	-7.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	+10.0
			画地	-0.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	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	-9.0	環境	-10.0
			画地	-9.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	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	-12.0	環境	-25.0
			画地	-19.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,800 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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)
	6,675,330	1,353,564	5,321,766	4,963,080	358,686	( 0.9486 ) 340,250	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	7,561,111 円 ( 45,800 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 (㎡)		
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	2,270	204,300	4.0	817,200
							2.0	408,600
~ 2	店舗	120.00	80.0	96.00	1,950	187,200	4.0	748,800
							2.0	374,400
~ 3	店舗	120.00	80.0	96.00	1,800	172,800	4.0	691,200
							2.0	345,600
~								
~								
計		360.00	78.3	282.00		564,300		2,257,200
								1,128,600
年額支払賃料					564,300 円 x 12ヶ月 = 6,771,600 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 (%) )					6,771,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 338,580 円			
以上計 + a+ - -					6,433,020 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,257,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,443 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 %) 1,128,600 円 x 95.0 % x 0.2060 = 220,867 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,675,330 円 ( 40,457 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3C(賃) - 20250	2,244 ( 2,205 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,375	対象基準階の 月額実質賃料 2,356 円/㎡
b	行橋3C(賃) - 10205	2,295 ( 2,254 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,295	月額支払賃料 ( 2,270 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	354,000 円	70,800,000 x	0.5 %
維持管理費	270,864 円	6,771,600 x	4.0 %
公租公課	土地 56,100 円	査定額	
	建物 531,000 円	70,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	70,800 円	70,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,800 円	70,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,353,564 円 (	8,203 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9486
(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	70,800,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m <sup>2</sup> x 360.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 % + 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,963,080 円 ( 30,079 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,675,330 円	
総費用		1,353,564 円	
純収益 -		5,321,766 円	
建物等に帰属する純収益		4,963,080 円	
土地に帰属する純収益 -		358,686 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		340,250 円 ( 2,062 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	7,561,111 円 (	45,800 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	27,100,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 (その他) (90,200)	
(2)近隣地域	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		
	範囲	東 50 m、西 70 m、南 180 m、北 150 m		標準的使用	低層の店舗・事業所地			
	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	土地区画整理法による換地処分が実施された地区	街路	1.6 m 国道	交通施設	行橋駅北西方500 m	法令(都)近商(90,200)準防
地域要因の将来予測	低層の商業施設が多く立地しており、繁華性が高く、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。当該地域の土地需要は比較的多いが、地代は概ね横ばいであり、地価は安定的に推移している。							
(3)最有効使用の判定	低層の店舗・事業所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	69,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、行橋市及び近接市町の商業地域とその周辺地域である。需要者の中心は、圏内に地縁や営業基盤を有する事業者である。系統連続性に優れた国道沿いの地域であることに加え、背後の住宅地域でマンション分譲やアパート建設が活発に行われており、繁華性は良好である。店舗の集積度が高く、土地需要者は比較的多いが、地代は概ね横ばいである。新型コロナウイルス感染症の影響により賃貸需要者は減っている。地価は安定的に推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、JR行橋駅の徒歩圏内にある国道496号沿いに形成された商業地域であり、繁華性が高い。本件では、行橋市内の商業地域及びその周辺地域において複数の取引事例を収集し得たため、比準価格は精度を確保している。一方、低層店舗を想定して収益価格を試算したが、土地建物合計の投下資本に見合った賃料収受が可能か不確実性がある。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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	
	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により悪化したが、持ち直しの動きが続いている。個人消費は春先から回復傾向にある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
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	行橋3C - 10714	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	西17 m市道 北12 m 東6 m 三方路		(都)商業 (100,400)		
b	行橋3C - 10728	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	南6.5 m市道 東2 m 角地		(都)商業 (100,390)		
c	行橋3C - 10736	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		(都)商業 (90,360)		
d	行橋3C - 10733	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 117,061	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [107.0]	109,403	100 [133.2]	82,134	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	82,100	
b	( ) 61,237	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [99.8]	61,360	100 [74.7]	82,142	環境 0.0	82,100	
c	( ) 48,860	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,860	100 [60.2]	81,163	画地 0.0	81,200	
d	( ) 71,139	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,139	100 [86.4]	82,337	行政 0.0 その他 0.0	82,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	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 +20.0	画地 +7.0	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 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	画地 -0.2	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 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -32.0	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 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	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： 81,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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)	
	2,742,743	520,000	2,222,743	1,156,650	1,066,093	( 0.9739 ) 1,038,268	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	23,072,622 円 ( 69,100 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	1 F：フロア貸し			有効率 の理由	100.0%	同用途・同構造の建物としては標準的である

(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	2,000	230,000	4.0	920,000	2.0	460,000
~										
~										
~										
計		115.00	100.0	115.00		230,000		920,000		460,000
年額支払賃料						230,000円 x 12ヶ月 =				2,760,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要				0円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,760,000円 x 5.0% 円 x % =				138,000円
以上計 + a+ - -										2,622,000円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						920,000円 x 95.0% x 1.00% =				8,740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%) 460,000円 x 95.0% x 0.2563 =				112,003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 + + +						2,742,743円 ( 8,212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3C(賃) - 10701	2,214 ( 2,137 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,069	対象基準階の 月額実質賃料 2,092円/㎡
b	行橋3C(賃) - 10205	2,295 ( 2,254 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,145	月額支払賃料 ( 2,000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	82,500 円	16,500,000 x	0.5 %
維持管理費	110,400 円	2,760,000 x	4.0 %
公租公課	土地	170,400 円	査定額
	建物	123,700 円	16,500,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	16,500 円	16,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	16,500 円	16,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	520,000 円 (	1,557 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	16,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 115.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,156,650 円 ( 3,463 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,742,743 円
総費用			520,000 円
純収益 -			2,222,743 円
建物等に帰属する純収益			1,156,650 円
土地に帰属する純収益 -			1,066,093 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,038,268 円 ( 3,109 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	23,072,622 円 (		69,100 円 / m <sup>2</sup> )