

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
直方(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	3,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字永満寺 2 5 5 9 番 1 4				地積 (m ²)	266	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 1:1.5	住宅 W 1	一般住宅や事業所等が見られる郊外の住宅地域	南西7 m 市道	水道	直方4.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 300 m、北 300 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、		規模	260 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	直方市郊外の住宅地域	街路	7 m市道	交通施設	直方駅 南東方4.8 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は郊外にあって農地を介して戸建住宅や事業所等が見られるところで、当面は現状を維持していくと考えられる。地価水準については、周辺での販売価格の上昇を受け、横ばいないし微増で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 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	対象基準地の同一需給圏は直方市及び隣接市町の郊外部にあって、農地などを介して住宅や事業所等が見られる地域の存する範囲、当該圏域では大きな変化はないが、周辺の頓野地区や上頓野地区のやや郊外部においてもミニ開発による住宅地供給が行われており、値ごろ感のある物件には相応の需要も見られる。圏域内での取引価格については、画地規模や個々の事情によりばらつきが見られ、取引の中心となる価格帯を見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外部の住宅地域で評価手法の適用に当たっては後述の理由により原価法及び収益還元法が適用できなかったため取引事例比較法を適用した。比準価格については類似地域より信頼性のある事例を採用し、また、試算過程の所要の補修正は応分と考えられ、導出された価格は市場性を反映した実証的な価格と考える。以上から、本件では比準価格より鑑定評価額を決定することとなるが、地域の需給動向等にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,200 円 / m ²		価格形成要因	(一般的要因)	直方市では土地取引件数は微増傾向、建築着工数はやや減少傾向で推移しているが、住宅地需要の強さには濃淡が見られる。			
	- 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 / m ²			(地域要因)	当市の郊外に位置する住宅地で大きな変化はないが、住宅利用以外の用途も見られるようになってきた。			
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方06C - 11304	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.7 m市道		(都) (70,200)		
b	直方06C - 10498	直方市		更地	()	ほぼ長方形	西9 m市道		(都) (70,200)		
c	直方06C - 10404	直方市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.5 m市道		(都)近商 (90,200)		
d	直方06C - 10397	直方市		更地	()	不整形	東6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
e	直方06C - 10313	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北西8 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	() 17,073	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,158	$\frac{100}{[117.6]}$	14,590	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	() 9,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	15,807	$\frac{100}{[114.4]}$	13,817		13,800	
c	() 19,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,196	$\frac{100}{[129.6]}$	14,812		14,800	
d	() 13,903	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	17,404	$\frac{100}{[107.9]}$	16,130		16,100	
e	() 19,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,193	$\frac{100}{[130.0]}$	14,764	[100.0] 100	14,800	
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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 +10.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +15.0	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： 14,300 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			適切な事例がないため。						
(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		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し賃貸物件は散見される程度で、戸建住宅が支配的で収益性がなじまないため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2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	直方市大字下新入1692番				地積(㎡)	770	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東5.5 m 市道	水道	直方2.6 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 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 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	犬鳴川に近い下新入地区旧来の住宅地域	街路	5.5 m市道	交通施設	直方駅 北西方2.6 km 法令(都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	剣神社周辺の既成住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後とも現状維持で推移するものと予測する。需要はやや弱含みであるが、地価水準は当分の間は、横ばい傾向にて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	比準価格	15,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市及び隣接市町の農家住宅及び一般住宅を中心とした住宅地一円の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市の居住者が中心で地縁の選好性が強い地域で圏外からの流入は見られない。犬鳴川沿いの新入地区の古くからの集落であり郊外部の住宅地域で高齢化が進行し、引き続き需要は総じて弱含みであるが、底値感もある。需要の中心は建物付の中古物件で、1,200万円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家住宅が多い住宅地域であり、民間の賃貸住宅は見られず、賃貸市場は未成熟の地域である。よって、収益還元法の適用は断念した。そこで、市場性を反映した実証的価格で規範性を有する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	標準地番号								
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	100	[]	[]	100				

(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他	+1.0	-5.0	-2.0	0.0	0.0
	直方(県) - 1													
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]									
	14,200 円/㎡	100	[100.0]	[94.0]	100	15,200								

(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 15,200 円/㎡	価格変動 形状 形成 要因 の	(一般的要因)	地域の経済は緩やかに回復。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移。人口は減少傾向であるが相対的に小さく、世帯数は微増傾向。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	人口は、市平均程度よりやや減少幅は低い。周辺地域において、コンビニ店が移転したが、新設等は認められない。
	代表標準地 標準地			(個別的要因)	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。
	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	直方06C - 11302	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.6 m市道		(都) (70,200)	
b	直方06C - 11318	直方市		建付地	()	ほぼ整形	北7 m市道		(都) (70,200)	
c	直方06C - 10497	直方市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) 1低専 (40,60)	
d	直方06C - 11307	直方市		建付地	()	不整形	北東2.3 m未舗装私道		(都) 1低専 (40,60)	
e	直方06C - 11304	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.7 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	() 18,684	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	18,303	100 [116.5]	15,711	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,700
b	() 11,312	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,312	100 [77.3]	14,634	画地 0.0 行政 0.0	14,600
c	() 9,204	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	13,359	100 [99.9]	13,372	その他 0.0	13,400
d	() 11,175	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	14,066	100 [93.6]	15,028		15,000
e	() 17,073	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,158	100 [112.4]	15,265	[100.0] 100	15,300
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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 +3.0	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	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 -10.0	環境 -15.0		
			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 +0.16	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 0.0		
			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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	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： 15,200 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難								
(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	当該地域は、周辺に農地等も存する住宅地域で、従前より自己使用を目的とした住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	7,890,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	21,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	直方市大字直方 6 6 7 番 6 0				地積 (m ²)	299	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 1	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス、下水	直方 1 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 20 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	J R 線西側の丘陵地に一般住宅が存する住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	直方駅 南西方 1 km 法令 (都) 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	J R 直方駅南西側の丘陵地に存する住宅地域で地域要因に特段の変動は認められない。一方、地価の底打ち感が見られ、今後の地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	19,900 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、直方市の一般住宅を中心とした一円の住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、直方市内の居住者と判断される。古い住宅団地 (昭和 4 0 年から 5 0 年代開発) であり街路条件も良くない。中心部に近い J R 線西側の丘陵地に存しており、需要は左程高くないが、インフラ整備も進み改善も見られる。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多い住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	直方(県) - 7	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 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	28,800 円 / m ²	[102.8]	100	100	[100.0]	26,200	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %					
(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 26,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格形成要因	(一般的) 要因	地域の経済は緩やかに回復。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移。人口は減少傾向であるが相対的に小さく、世帯数は微増傾向。	
						(地域) 要因	昨年、下水道が供用開始した。古い住宅団地 (昭和 4 0 年から 5 0 年代開発) であり、建物の建替えも散見される。	
						(個別的) 要因	生活利便性等土地の個性性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	直方06C - 10302	直方市		更地	()	ほぼ整形	東9 m市道 北4.5 m 角地		(都)1中専 (70,200)				
b	直方06C - 10311	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 南4 m 角地		(都)準工 (70,200)				
c	直方06C - 10401	直方市		建付地	()	不整形	北東6 m市道 北6 m 角地		(都)1低専 (50,60)				
d	直方06C - 11306	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.6 m市道		(都)1住居 (60,160)				
e	直方06C - 11308	直方市		建付地	()	袋地等	北東2.5 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	() 26,636	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	27,282	$\frac{100}{[104.0]}$	26,233	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,200			
b	() 22,436	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,891	$\frac{100}{[82.9]}$	26,407	画地 0.0 行政 0.0	26,400			
c	() 23,007	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,899	$\frac{100}{[92.0]}$	25,977	その他 0.0	26,000			
d	() 27,222	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,603	$\frac{100}{[99.5]}$	27,742	その他 0.0	27,700			
e	() 18,638	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.7]}$	25,893	$\frac{100}{[95.0]}$	27,256	[100.0] 100	27,300			
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	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 -17.0	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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	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 +8.0	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 +0.16	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 0.0	画地 -27.3	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： 26,700 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難						
(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						% / 月	
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		3,991,944	862,420	3,129,524	2,923,120	206,404	(0.9777) 201,801	(3.8 0.4) 3.4 %
		収益価格	5,935,324 円 (19,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S	2 F	300.00		
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 中専	60 %	200 %	160 %	299 ㎡	15.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡ の共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,130	169,500	1.0	169,500
							1.0	169,500
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,130	169,500	1.0	169,500
							1.0	169,500
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		339,000		339,000
年額支払賃料				339,000 円 x 12ヶ月 = 4,068,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,068,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 162,720 円				
以上計 + a+ - -				3,905,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				339,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,254 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 %) 339,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 83,410 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,991,944 円 (13,351 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	直方06C(賃) - 10399	1,207 (1,158)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,185	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	直方06C(賃) - 10398	749 (749)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	858	月額支払賃料 (1,130 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	195,200 円	48,800,000 x	0.4 %
維持管理費	162,720 円	4,068,000 x	4.0 %
公租公課	土地 16,500 円	査定額	
	建物 390,400 円	48,800,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	862,420 円 (	2,884 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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)	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	0.9777
(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	48,800,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,923,120 円 (9,776 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,991,944 円	
総費用		862,420 円	
純収益 -		3,129,524 円	
建物等に帰属する純収益		2,923,120 円	
土地に帰属する純収益 -		206,404 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		201,801 円 (675 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	5,935,324 円 (	19,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	9,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	直方市大字頓野 7 6 7 番 1				地積 (m ²)	(430)	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 低専 (40,60)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 1	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス	直方 3.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 60 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 19 m、規模 430 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	国道 200 号バイパス背後の既成住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	直方駅 北東方 3.1 km	法令 (都) 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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市及び隣接市町の住宅地域の圏域であり、遠賀川右岸の住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は直方市内の居住者と判断する。高齢化が進む郊外部の住宅地域であるが、直方バイパスや生活幹線道路へのアクセスは良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲が進むなど相応の住宅地需要が認められる。取引市場における戸建住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが 600 万円～900 万円前後と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域に存し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	直方(県) - 7	[102.8]	100	100	[100.0]	22,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.8]	100	100	[100.0]	22,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	直方市の経済は緩やかな回復基調にあり、物価上昇の影響を受けつつも個人消費・雇用情勢は総じて堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	周辺では農家住宅が見られる一方で、ミニ開発による戸建分譲が散見されるなど相応の住宅需要があり、地価は安定的に推移している。		
変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				(個別的)	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方06C - 10401	直方市		建付地	()	不整形	北東6m市道 北6m 角地		(都)1低専 (50,60)		
b	直方06C - 10405	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南6m市道		(都)1低専 (40,60)		
c	直方06C - 10402	直方市		建付地	()	長方形	北東6m市道		(都) (70,200)		
d	直方06C - 11308	直方市		建付地	()	袋地等	北東2.5m市道		(都)1住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,007	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	23,899	100 [109.2]	21,886	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,900	
b	() 26,534	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	26,248	100 [118.7]	22,113	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,100	
c	() 22,041	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	22,486	100 [102.0]	22,045	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,000	
d	() 18,638	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [78.6]	23,950	100 [107.9]	22,196	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,200	
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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	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 +13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	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 +6.0	画地 -21.4	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： 22,000 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			既成市街地に存し、土地の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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が属する地域は、第一種低層住居専用地域に指定された郊外部の住宅地域であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	4,780,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字上頓野2606番13				地積(㎡)	264	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)					
	長方形1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域	北東4m市道	水道	直方4.4km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東200m、西200m、南200m、北150m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m		規模	250㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記特になし		街路	4m市道	交通	直方駅 北東方4.4km 法令(都)(70,200)規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域は当市北東方の郊外部の住宅地で、大きな環境変化も見られず現状維持で推移していくと考えられる。地価水準については、周辺地域でのミニ開発の影響等をうけ、横ばいないし微増すると予測される。										
(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	18,100 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	対象基準地の同一需給圏は直方市及び周辺市町のやや郊外に位置する戸建住宅地の存する範囲として把握した。圏内では大規模な住宅地開発はないが、頓野地区や感田地区等で小規模な単位での住宅地の開発や分譲が行われている。圏内では相応の住宅地需給が見られ、当該市場での中心となる価格帯については、標準的な規模の新築戸建住宅で2,500万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	近隣地域では自用目的での土地取引が多く、また、地域内に賃貸アパート等の収益物件は殆どなく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では、選択要件を具備した事例により試算した比準価格により鑑定評価額を決定することとなるが、その際、地域の住宅地の需給動向や前年度価格との均衡、取引価格の推移等にも留意のうえ、鑑定評価額を表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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	直方(県) - 1	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	14,200 円/㎡	[100.7]	100	100	[100.0]	17,800					
			100	[100.0]	[80.3]	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 17,800 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因			
	変動率	年間 +1.7 %	半年間	%	〔一般的要因〕		直方市では土地取引件数は微増傾向、建築着工数はやや減少傾向で推移しているが、住宅地需要の強さには濃淡が見られる。					
					〔地域要因〕		近隣地域では大きな環境変化はないが、周辺では戸建住宅地の分譲が見られる。					
					〔個別的要因〕		個別的要因の変動は認められない。					

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	直方06C - 10402	直方市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		(都) (70,200)			
b	直方06C - 10499	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)			
c	直方06C - 10401	直方市		建付地	()	不整形	北東6 m市道 北6 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)			
d	直方06C - 10313	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		(都) 1 住居 (60,200)			
e	直方06C - 11399	直方市		建付地	()	不整形	北西2.5 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	() 22,041	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	22,486	$\frac{100}{[124.4]}$	18,076	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,100		
b	() 15,217	$\frac{100}{[70.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,130	$\frac{100}{[120.0]}$	18,442	画地 0.0 行政 0.0	18,400		
c	() 23,007	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,899	$\frac{100}{[130.3]}$	18,342	その他 0.0	18,300		
d	() 19,098	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,193	$\frac{100}{[107.7]}$	17,821	その他 0.0	17,800		
e	() 9,878	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	16,914	$\frac{100}{[94.0]}$	17,994	[100.0] 100	18,000		
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 +0.14	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	
b	売急ぎ	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0	
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0	
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -15.4	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +14.0	環境 -15.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,100 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			適切な事例がないため。				
(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		対象基準地の近隣地域は直方市の郊外に位置し、未利用地や農地なども見られる戸建住宅が支配的な地域で収益性がなじまない地域であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
直方(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	4,530,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字下新入1317番28				地積(㎡)	245	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4.8 m 市道	水道、ガス、下水	新入1.4 km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 100 m、南 150 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 18 m、奥行 約 14 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北4.8 m市道	交通施設	新入駅 西方1.4 km	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	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	18,500 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	対象基準地の同一需給圏は当市及び隣接市町の住宅地の存する範囲として把握した。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を持つ個人の需要が大半であり、外部からの転入は少ない。需給動向については、利便性に優る住宅地では相応の需要が見られるが、利便性に劣る地域の需要は弱く、二極化が進んでいる。市場での中心となる価格帯は、規模や取引事情等により、ばらつきが多く見出し難い状況となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域や類似地域等に所在する実際の取引事例から比準したものであり、要因比較も応分、価格は市場性を表した実証的な価格と言える。その一方、近隣地域は古くからの住宅団地でアパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算できなかった。よって、本件では、指定基準地との均衡に留意し、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他	
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他	地街路交通環境行政その他
	直方(県) - 1	[100.7]	100	100	[103.0]	18,300		0.0	0.0	0.0	+3.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形成要因	一般的要因	直方市では土地取引件数は微増傾向、建築着工数はやや減少傾向で推移しているが、住宅地需要の強さには濃淡が見られる。					
	継続 新規 前年標準価格 18,300 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	地域要因	戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅団地で、建替等を除き大きな変化は見られない。			
代表標準地 標準地		- 1 対象基準地の検討		個別的要因			特に個別的要因の変動は認められない。			
標準地番号		継続 新規 前年標準価格 18,300 円/㎡								
公示価格		[100.7]								
変動率		年間 +1.1 %	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	直方06C - 11302	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.6 m市道		(都) (70,200)		
b	直方06C - 10303	直方市		更地	()	不整形	南4 m私道		(都)準工 (60,200)		
c	直方06C - 10407	直方市		更地	()	不整形	北西9 m市道 北東4 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
d	直方06C - 10310	直方市		建付地	()	不整形	北東8.5 m市道 南西4 m 二方路		(都)準工 (70,200)		
e	直方06C - 10311	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 南4 m 角地		(都)準工 (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	() 18,684	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	18,303	100 [100.0]	18,303	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,900	
b	() 20,040	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [92.2]	21,735	100 [125.2]	17,360	環境 0.0	17,900	
c	() 15,660	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [65.4]	24,089	100 [134.8]	17,870	画地 +3.0	18,400	
d	() 22,011	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	22,663	100 [128.0]	17,705	行政 0.0	18,200	
e	() 22,436	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	21,891	100 [122.4]	17,885	その他 0.0 [103.0] 100	18,400	
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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
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 +15.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -34.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,500 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、地域内では収益物件は見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) - 7	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	8,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	直方市大字感田 2 7 8 7 番 1			地積 (m ²)	286	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	南西4.3 m 市道	水道、ガス、下水	遠賀野650 m	(その他) (60,172)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 250 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 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	昭和期より農地転用等により形成されてきた住宅地域	街路	4 . 3 m市道	交通施設	遠賀野 南西方650 m 法令 (都) 1 住居 (60,172) 規制
	地域要因の将来予測	筑鉄沿線に農地転用により住宅地域が形成されてきた地域で、近年も宅地供給が多く、人口も増加傾向。店舗等の利便施設も充実しつつあり土地需要が顕在化しており今後とも地価はやや上昇傾向で推移すると思料される。					
(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	標準価格	30,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	17,900 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、直方市及び周辺市町の比較的利便な戸建住宅の存する住宅地の範囲と判定する。主たる需要者は、市内の企業従事者及び北九州市内へ勤務する者等である。圏域内では、ミニ開発による住宅地の分譲等も多く見られ人口も引き続き増加傾向にあり土地需要は顕在化している状況にある。かかるなか、圏域内での中心価格帯は、標準的規模の土地のみで 6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年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 28,800 円 / m ²		価格形成要因	(一般的)	地域の経済は緩やかに回復。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移。人口は減少傾向であるが相対的に小さく、世帯数は微増傾向。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	感田地区の人口は、増加傾向。ミニ開発等による土地の売買も多くあり、需要は引き続き顕在化している。		
	変動率	年間 +2.8 % 半年間 %	(個別的)	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	直方06C - 10324	直方市		更地	()	ほぼ台形	北東12.5 m市道 南東5 m 角地		(都)1住居 (70,200)					
b	直方06C - 10326	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m私道		(都)1低専 (40,60)					
c	直方06C - 10319	直方市		建付地	()	不整形	北西4.5 m私道		(都)1住居 (60,180)					
d	直方06C - 10312	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.6 m市道 南西6 m 角地		(都)1低専 (50,60)					
e	直方06C - 10405	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		(都)1低専 (40,60)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 31,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	29,921	$\frac{100}{[103.7]}$	28,853	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	28,900				
b	() 24,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	28,578	$\frac{100}{[92.0]}$	31,063	0.0 0.0 0.0	31,100				
c	() 25,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	26,681	$\frac{100}{[86.5]}$	30,845	0.0	30,800				
d	() 29,867	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,403	$\frac{100}{[98.0]}$	30,003	0.0	30,000				
e	() 26,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,248	$\frac{100}{[88.9]}$	29,525	[100.0] 100	29,500				
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 +0.23	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	+6.0 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 +0.23	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.23	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	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	-12.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0
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			既成市街地のため原価法適用困難						
(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						% / 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)	
		2,680,187	555,500	2,124,687	1,946,750	177,937	(0.9777) 173,969	(3.8 0.4) 3.4 %
		収益価格	5,116,735 円 (17,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S	2 F	200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	172%	286㎡	14.7 m x 19.0 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DK(50㎡)程度のファミリータイプを想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	1.0	115,000
							1.0	115,000
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	1.0	115,000
							1.0	115,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		230,000		230,000
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)				敷金にて充当 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)				230,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,185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%) 230,000円 x 95.0% x 0.2563 = 56,002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 + + +				2,680,187円 (9,371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	直方06C(賃) - 10301	1,398 (1,398)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,318	対象基準階の 月額実質賃料 1,176円/㎡
b	直方06C(賃) - 10397	1,109 (1,064)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,155	月額支払賃料 (1,150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	130,000 円	32,500,000 x	0.4 %
維持管理費	82,800 円	2,760,000 x	3.0 %
公租公課	土地	17,700 円	査定額
	建物	260,000 円	32,500,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	555,500 円 (	1,942 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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)	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	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,500,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 x 40 % + 0.0602 x 40 % + 0.0865 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,946,750 円 (6,807 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,680,187 円	
総費用		555,500 円	
純収益 -		2,124,687 円	
建物等に帰属する純収益		1,946,750 円	
土地に帰属する純収益 -		177,937 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		173,969 円 (608 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	5,116,735 円 (	17,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	4,480,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	直方市大字下境 3 9 7 8 番 1 1 9				地積 (m ²)	(265)	法令上の規制等	(都) (70,200)
	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		(その他)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模戸建住宅のほか未利用地も見られる住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道、ガス	藤棚 700 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 22 m、規模 260 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 4.5 m 市道	交通施設	藤棚駅 北西方 700 m	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	直方市郊外部の戸建住宅団地であり、地域内には空地が散見されるが、少ないながら築浅の中古取引も見られるなど一定の住宅需要が見込まれ、地価水準は概ね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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市及び隣接市町の住宅地域の圏域であり、直方市南部等の郊外で団地形成された既成の戸建住宅地との代替・競争関係が強い。需要者の中心は、直方市内及び隣接市町の居住者と判断する。高齢化が進む郊外部の既成住宅地域であるが、国道など幹線道路へのアクセスは概ね良好であり、相応の住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが 4 0 0 万円前後と判断する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では選択要件を具備した直方市内の複数事例から比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
	直方(県) - 1								
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]	16,800			
	14,200 円 / m ²	100	[100.0]	[85.3]	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 16,800 円 / m ²		価格変動形成要因	(一般的)	直方市の経済は緩やかな回復基調にあり、物価上昇の影響を受けつつも個人消費・雇用情勢は総じて堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域)	利便性にやや難があり、高齢化進行の影響が指摘される既成住宅地域であるが、相応の取引もみられ地価は概ね安定的に推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号			(個別的)	供給処理施設を除き、対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。				
	公示価格 円 / m ²								
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方06C - 10404	直方市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.5 m市道		(都)近商 (90,200)		
b	直方06C - 10397	直方市		更地	()	不整形	東6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	直方06C - 11304	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.7 m市道		(都) (70,200)		
d	直方06C - 11302	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.6 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	() 19,100	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,196	100 [114.3]	16,794	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,800	
b	() 13,903	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [81.0]	17,404	100 [104.0]	16,735	環境 0.0 画地 0.0	16,700	
c	() 17,073	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,158	100 [100.0]	17,158	行政 0.0	17,200	
d	() 18,684	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	18,303	100 [109.1]	16,776	その他 0.0	16,800	
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 +0.10	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 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 -19.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	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： 16,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が属する地域は、直方市郊外部の戸建住宅団地であり、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
直方(県) 5-1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市古町226番75外「古町1-6」			地積(㎡)	109	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				
	台形 1:1	店舗兼倉庫 S 3F 1B	J R 駅近くの幹線沿いに位置する商業地域	北24 m 県道	水道、ガス、下水	直方100 m	(その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	低中層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 10 m、規模			110 ㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記事項	J R 駅近くの幹線沿いに位置する商業地	街路	2 4 m 県道	交通施設	直方駅 北東方100 m 法令(都) 商業(80,400) 準防 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺において建物の取り壊しやマンション建設の動きなどがみられるようになってきた。これらの動きを受け、地価は上昇傾向で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,500 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	同一需給圏は直方市及び周辺市町にあって J R 筑豊本線や筑豊電鉄線の駅前の交通の便に恵まれた商業地等の存する範囲。主な需要者については、地縁を有する個人事業主や中小の地場法人等が大半である。圏域内では立地条件に優れた多様な用途が可能な地域では高値での取引も散見されるようになってきた。市場の取引価格については、個々の事情や立地、画地規模等によりばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯を把握し難い状況である。										
(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 J R 駅近くの商業地であるため賃貸用不動産を想定し収益価格を求めたが、地域内では自用物件も見られ賃貸市場が未成熟であることから収益価格は低位に導出された。一方、比準価格は同一需給圏内における類似の取引事例より求めたもので、市場の実態を反映した実証的な試算価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地域の不動産需給動向等を考慮して、本件の鑑定評価額を決定した。										
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	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 48,000 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/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	直方市では土地取引件数は微増傾向、建築着工数はやや減少傾向で推移しているが、用地需要には濃淡が見られる。				
	変動率	年間 +4.2 %	半年間	%		(地域要因)	郊外の幹線沿いでは商業集積が見られるほか、中心部においても売買や建替等の動きが見られるようになってきた。				
						(個別的要因)	特に個別的要因の変動は認められない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方06C - 11316	直方市		更地	()	ほぼ整形	東3.6 m市道		(都)商業 (90,240)		
b	直方06C - 11303	直方市		建付地	()	ほぼ台形	東13 m国道 南13 m 角地		商業 (100,400)		
c	直方06C - 30301	直方市		更地	()	不整形	南17 m市道 南西3.6 m 角地		(都)1住居 (60,200)		
d	八幡西06C - 11207	北九州市八幡西区		更地	()	台形	南18 m市道		1低専 (50,80) 建物高最高10 m その他		
e	中間06C - 10298	中間市		更地	()	長方形	北東16 m県道 南西7 m 二方路		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	() 48,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,272	$\frac{100}{[86.4]}$	55,870	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	() 46,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,088	$\frac{100}{[86.6]}$	53,219		55,900	
c	() 34,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	41,366	$\frac{100}{[79.6]}$	51,967		53,200	
d	() 36,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	42,875	$\frac{100}{[81.9]}$	52,350		52,000	
e	() 57,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	56,885	$\frac{100}{[94.8]}$	60,005		52,400	
									[100.0] 100	60,000	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0
			画地 -16.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(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)
	3,360,158	712,452	2,647,706	2,526,480	121,226	(0.9547) 115,734	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	3,214,833 円 (29,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)						
店舗	85.00	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) 商業準防	90 %	400 %	400 %	109 ㎡	11.0 m x 11.0 m	前面道路：県道 24.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1階及び2階部分を店舗とした。			有効率の理由	90.0 %	同種同規模の建物として標準的な有効率。				
(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	85.00	85.0	72.25	2,000	144,500	4.0	578,000		
							2.0	289,000		
2 ~ 2	店舗	85.00	95.0	80.75	1,700	137,275	4.0	549,100		
							2.0	274,550		
~										
~										
~										
計		170.00	90.0	153.00		281,775		1,127,100 563,550		
年額支払賃料				281,775 円 x 12ヶ月 = 3,381,300 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				地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。						
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)				保証金等により充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,381,300 円 x 5.0 % + 円 x % = 169,065 円						
以上計 + a+ - -				3,212,235 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,127,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,707 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 %) 563,550 円 x 95.0 % x 0.2563 = 137,216 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				3,360,158 円 (30,827 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	直方06C(賃) - 11301	1,624 (1,620)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,899	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	直方06C(賃) - 11398	1,539 (1,476)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,033	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	直方06C(賃) - 11399	1,659 (1,590)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,130	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	198,000 円	39,600,000 x	0.5 %
維持管理費	135,252 円	3,381,300 x	4.0 %
公租公課	土地 22,800 円	査定額	
	建物 277,200 円	39,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	39,600 円	39,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,600 円	39,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	712,452 円 (	6,536 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9547
(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	39,600,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 170.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,526,480 円 (23,179 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,360,158 円	
総費用		712,452 円	
純収益 -		2,647,706 円	
建物等に帰属する純収益		2,526,480 円	
土地に帰属する純収益 -		121,226 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		115,734 円 (1,062 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	3,214,833 円 (	29,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	61,800,000 円	1㎡当たりの価格	40,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2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	直方市大字感田1779番55				地積(㎡)	1,526	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	長方形 1:1.5	店舗 W1	店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域	南東17m 市道、背面道	水道、ガス	遠賀野1.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 400m、南 70m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、			規模	1,500㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	顧客誘引力の強い商業施設に近い商業地域	街路	17m市道	交通施設	遠賀野駅 東方1.3km 法令 (都) 1住居(60,200) 規制	
(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	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,300 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、直方市を中心として周辺市町の幹線道路沿い等の商業地域と判定する。主たる需要者は、地縁性を有する地場中小法人のほか物販等の大企業も想定される。対象基準地は、市街地と大型商業施設への経路沿いに各種商業施設が立地して路線商業地域として熟成しつつある地域であり、近年も物販店舗が進出し引き続き安定的に推移している状況。取引は自用物件、借地契約が中心であり需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は借地や自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討、単価と総額との関連、市場動向をも考慮の上、周辺公示地等との検討を踏まえ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	街路交通環境補正行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,800 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	地域の経済は緩やかに回復。土地取引件数は横ばいから若干強含みで推移。郊外の幹線道路沿いで店舗等の進出がある。			
	- 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)	感田地区の人口は増加傾向にある。背後地の住宅地は、需要が強く、高い取引も散見され、路線商業地域として熟成度は増しつつある。			
変動率 年間 +1.8% 半年間 %				(個別的要因)	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	直方06C - 30301	直方市		更地	()	不整形	南17 m市道 南西3.6 m 角地		(都) 1住居 (60,200)	
b	直方06C - 11303	直方市		建付地	()	ほぼ台形	東13 m国道 南13 m 角地		商業 (100,400)	
c	八幡西06C - 11203	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北西18 m市道		1低専 (50,80) 建物高最高10m その他	
d	中間06C - 10296	中間市		更地	()	ほぼ長方形	西8 m県道		商業 (90,300)	
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	() 34,951	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [85.0]	41,366	100 [100.0]	41,366	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,400
b	() 46,400	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	46,088	100 [102.5]	44,964	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,000
c	() 41,080	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	41,244	100 [101.4]	40,675	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,700
d	() 22,105	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	27,631	100 [71.3]	38,753	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	38,800
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 +0.15	街路 0.0 画地 -16.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +2.0 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 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +4.0	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 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.05	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 -8.0	交通・接近 +5.0 その他 +5.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	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 -25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,000 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			既成市街地のため原価法適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		6,439,484	1,426,000	5,013,484	3,196,380	1,817,104	(0.9770) 1,775,311	(4.0 0.4) 3.6 %
		収益価格	49,314,194 円 (32,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S 1 F		300.00		
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 %	1,526 ㎡	29.8 m x 47.3 m	前面道路：市道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造平家建店舗（一棟賃貸）を想定。			有効率の理由	100.0 %	1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 (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 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,800	540,000	4.0	2,160,000	2.0	1,080,000
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		540,000		2,160,000		1,080,000
年額支払賃料						540,000 円 x 12ヶ月 = 6,480,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,480,000 円 x 5.0 % 円 x % = 324,000 円				
以上計 + a+ - -						6,156,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,520 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 %) 1,080,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 262,964 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 + + +						6,439,484 円 (4,220 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	直方06C(賃) - 10302	1,649 (1,647)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,666	対象基準階の 月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	直方06C(賃) - 10396	1,634 (1,600)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,891	月額支払賃料 (1,800 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	250,500 円	50,100,000 x	0.5 %
維持管理費	259,200 円	6,480,000 x	4.0 %
公租公課	土地	415,300 円	査定額
	建物	400,800 円	50,100,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,426,000 円 (	934 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	50,100,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,196,380 円 (2,095 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,439,484 円
総費用			1,426,000 円
純収益 -			5,013,484 円
建物等に帰属する純収益			3,196,380 円
土地に帰属する純収益 -			1,817,104 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,775,311 円 (1,163 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	49,314,194 円 (		32,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
直方(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	71,700,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	32,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	直方市大字知古 7 1 1 番 4 外				地積 (㎡)	1,707	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) 準工 (60,200)				
	長方形 1:1.2	店舗 S 2	県道沿いに店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域	南西17 m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	新入1 km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 200 m、北 100 m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 38 m、奥行 約 45 m、		規模	1,700 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 7 m 県道	交通施設	新入駅 南東方1 km 法令 (都) 準工 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	直方市中心部の県道沿い既に商業地域であり、周辺では集客力が高い大規模小売店舗が立地するなど相応の商業需要が見込まれることから、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。									
(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	角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	30,600 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、直方市及び周辺市町に所在する商業地域の圏域であり、特に幹線沿道等の商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場中小法人又は全国的規模の法人による店舗・事業所等の利用が中心である。近隣地域は中心市街地外縁の広域幹線沿道に立地し車両通行量は比較的多く、周辺では集客力の高い大規模小売店舗が立地するなど商業地需要は高い。土地取引は低調かつ個別事情や規模の相違により、市場における中心価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と価格牽連性を有する複数の取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域では自用の店舗・事業所利用が多い一方で賃貸市況は弱く、賃貸市況は総じて低調なため、収益価格は低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を考量し、周辺地域の地価動向にも留意して、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	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 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	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 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他		
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,800 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 +2.9 % 半年間 %	変動状況要因の	
	一般的		直方市の経済は緩やかな回復基調にあり、物価上昇の影響を受けつつも設備投資・個人消費・雇用情勢は総じて堅調に推移している。		地域		中心市街地に存する県道沿いの商業地域であり、周辺では集客力が高い大規模小売店舗が立地し、地価は安定的に推移している。		個別的要因		
	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。										

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方06C - 11303	直方市		建付地	()	ほぼ台形	東13 m国道 南13 m 角地		商業 (100,400)		
b	直方06C - 11316	直方市		更地	()	ほぼ整形	東3.6 m市道		(都)商業 (90,240)		
c	直方06C - 30301	直方市		更地	()	不整形	南17 m市道 南西3.6 m 角地		(都)1住居 (60,200)		
d	八幡西06C - 11203	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北西18 m市道		1低専 (50,80)		
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	() 46,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,088	$\frac{100}{[108.2]}$	42,595	街路 交通・ 0.0	43,400	
b	() 48,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,272	$\frac{100}{[105.7]}$	45,669	接近 環境 0.0		
c	() 34,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	41,366	$\frac{100}{[97.0]}$	42,645	画地 +2.0		
d	() 41,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,244	$\frac{100}{[98.7]}$	41,787	行政 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
									[102.0] 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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	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 -3.0	画地 -16.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,500 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			既成市街地に存し、土地の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)
	9,539,976	2,065,300	7,474,676	5,550,600	1,924,076	(0.9770) 1,879,822	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	52,217,278 円 (30,600 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	500.00	S	1 F	500.00		
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) 準工	70 %	200 %	200 %	1,707 ㎡	38.5 m x 45.0 m	前面道路：県道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しによる平家建店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟賃貸を想定

(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 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,600	800,000	4.0	3,200,000
							2.0	1,600,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		800,000		3,200,000 1,600,000
年額支払賃料					800,000 円 x 12ヶ月 = 9,600,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					9,600,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 480,000 円			
以上計 + a+ - -					9,120,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,200,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,400 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 %) 1,600,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 389,576 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 + + +					9,539,976 円 (5,589 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	直方06C(賃) - 10401	1,802 (1,802)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	1,706	対象基準階の 月額実質賃料 1,674 円/㎡
b	直方06C(賃) - 10402	1,624 (1,620)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,624	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	直方06C(賃) - 10403	1,549 (1,515)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,721	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	435,000 円	87,000,000 x	0.5 %
維持管理費	288,000 円	9,600,000 x	3.0 %
公租公課	土地	472,300 円	査定額
	建物	696,000 円	87,000,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	87,000 円	87,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,000 円	87,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,065,300 円 (	1,210 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	87,000,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 x 40 % + 0.0615 x 30 % + 0.0877 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	5,550,600 円 (3,252 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,539,976 円	
総費用		2,065,300 円	
純収益 -		7,474,676 円	
建物等に帰属する純収益		5,550,600 円	
土地に帰属する純収益 -		1,924,076 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,879,822 円 (1,101 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	52,217,278 円 (	30,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
直方(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	45,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		円 / m ²
(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	直方市大字上新入1776番15				地積 (m ²)	3,256	法令上の規制等	(都) 準工 (60,200)	
	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		(その他)		
	台形 1:2	工場	中小規模工場、倉庫等のほかに住宅も見られる工業地域	北東6.5 m 市道	水道、ガス	直方2.5 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等	間口 約 42 m、奥行 約 83 m、規模 3,500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	昭和期に造成された内陸型の工業団地	街路	6.5 m市道	交通施設	直方駅 北西方2.5 km	法令 (都) 準工 (60,200) 規制		
(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	14,100 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は直方市及び周辺市町の内陸部の工業地域と判定される。主たる需要者は工場・倉庫等の利用目的の一般事業法人等である。住宅地に隣接し、旧来の物流倉庫・食品工場等の用途の混在が認められる。高速ICへは4 km程度に位置し、工業用地造成事業が進捗しており、影響が期待され、工業地需要が高まっている。取引される規模や価格帯等がまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己所有の工場、倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が形成されていない状況にある。従って、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案して、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 域	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準 街路 地	街路 交通 域	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 交通 域	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準 街路 地	街路 交通 域	
(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 13,200 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	地域の経済は緩やかに回復。生産は高水準で推移し、雇用も、緩やかに改善している。県内の工場立地件数も増加。			内 訳	標準 街路 地	街路 交通 域
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域要因	昭和期に開発された明神池工業団地、工業団地造成事業の進捗等を受け、工業地需要の高まりと相まって需要増への期待感がある。				
変動率 年間 +6.8 % 半年間 %				個別的要因		中規模倉庫地の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方06C - 10303	直方市		更地	()	不整形	南4 m私道		(都) 準工 (60,200)		
b	田川06C - 10711	田川市		建付地	()	ほぼ整形	西9.3 m県道		(都) 準工 (60,200)		
c	田川06C - 10613	田川市		建付地	()	ほぼ台形	北東7 m県道		(都) (70,200)		
d	遠賀6C - 859	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ台形	東13 m町道		(都) 1住居 (60,200) 地区計画等		
e	苅田6C - 21151	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	南西7 m県道		工専 (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	() 20,040	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [92.2]	21,735	100 [131.0]	16,592	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,600	
b	() 10,884	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,884	100 [79.7]	13,656	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,700	
c	() 15,197	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	17,879	100 [104.4]	17,125	その他 0.0	17,100	
d	() 12,510	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [85.5]	14,807	100 [100.4]	14,748	[100.0] 100	14,700	
e	() 15,087	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,585	100 [111.4]	13,990		14,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 -7.8	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 +3.0	交通・接近 -14.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -13.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -8.0	環境 +3.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	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： 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			既成市街地のため原価法適用困難							
(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		自己所有を主とする工場地域であり、賃貸市場が成熟しておらず賃貸収益性に基いて取引される可能性は少ないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ