

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

鑑定評価額	8,780,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	39,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 <sup>2</sup>
(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	行橋市西宮市 4 丁目 1 5 9 番 2 0 「西宮市 4 - 1 1 - 2」			地積 (m <sup>2</sup> )	225	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)  (その他)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	行橋 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模			225 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	行橋駅 南西方 800 m 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。生活利便性等に比較的優ることから、土地需要は安定的で、地価についても若干の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	標準価格	39,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	28,500 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、行橋市内に存する住宅地域一円である。主たる需要者は市内に勤務する一次取得者が中心である。比較的市中心部に近いことから交通利便性や生活利便性が高く、需要は底堅く推移しており、地価についても強含みで推移している。地価水準については、土地のみで 7 0 0 ~ 9 0 0 万円前後が中心で、新築の一戸建てでは 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、交通利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。標準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では標準価格を中心として収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 環境 正 画地 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	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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	28,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.3]	100	100	[100.0]	38,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[ 74.9 ]	100		地 域 要 因 其他 -4.0 -6.0 -17.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,800 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>		変動状況要因	(一般的要因) 人口は減少傾向にあるものの、景気は回復傾向にあり、住宅需要も底堅く推移している。 (地域要因) 駅に近く生活利便性が比較的良好であるため、需要は安定的であり、地価についても上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因は変動は認められない。		
	変動率	年間 +0.5 %	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6C - 10219	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)					
b	行橋6C - 10701	行橋市		建付地	( )	不整形	南5 m市道 西5.3 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)					
c	行橋6C - 10604	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	北3.8 m市道		(都) 1 中専 (60,160)					
d	行橋6C - 10205	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m私道		(都) 2 低専 (50,100)					
e	行橋6C - 10207	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m私道		(都) 1 低専 (50,100)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 39,386	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	40,190	$\frac{100}{[96.0]}$	41,865	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	( ) 38,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	39,383	$\frac{100}{[100.0]}$	39,383		41,900 39,400				
c	( ) 38,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,144	$\frac{100}{[96.9]}$	40,396		40,400				
d	( ) 36,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,145	$\frac{100}{[95.0]}$	38,047		38,000				
e	( ) 39,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,578	$\frac{100}{[99.0]}$	39,978	<b>[100.0]</b> 100	40,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -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	-3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -2.1	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 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	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	-3.0 0.0	環境 環境	+3.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	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 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,900 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	2,958,261	615,158	2,343,103	2,120,460	222,643	( 0.9777 ) 217,678	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
	収益価格	6,402,294 円 ( 28,500 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 (㎡)		
共同住宅	108.00	L S 2 F		216.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	225 ㎡	16.5 m x 13.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 5 4 ㎡の 2 L D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	居宅	108.00	100.0	108.00	1,130	122,040	1.0	122,040
~ 2	居宅	108.00	100.0	108.00	1,130	122,040	1.0	122,040
~								
~								
~								
計		216.00	100.0	216.00		244,080		244,080
年額支払賃料				244,080 円 x 12ヶ月 = 2,928,960 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,928,960 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 152,448 円				
以上計 + a+ - -				2,896,512 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				244,080 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,319 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 %) 244,080 円 x 95.0 % x 0.2563 = 59,430 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 + + +				2,958,261 円 ( 13,148 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 6 C (賃) - 10202	1,095 ( 1,050 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,141	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	行橋 6 C (賃) - 20652	1,211 ( 1,162 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,211	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	141,600 円	35,400,000 x	0.4 %
維持管理費	121,958 円	3,048,960 x	4.0 %
公租公課	土地 15,300 円	査定額	
	建物 265,500 円	35,400,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	35,400 円	35,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,400 円	35,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	615,158 円 (	2,734 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.8 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	35,400,000 円	設計監理料率 159,000 円 / m <sup>2</sup> x 216.00 m <sup>2</sup> x (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	2,120,460 円 ( 9,424 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,958,261 円
総費用			615,158 円
純収益 -			2,343,103 円
建物等に帰属する純収益			2,120,460 円
土地に帰属する純収益 -			222,643 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			217,678 円 ( 967 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	6,402,294 円 (		28,500 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

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 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 ] 路線価又は倍率	27,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 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 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 )	
	長方形 1 : 3	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東 4 m 市道	水道、下水	行橋 1 km	( その他 ) ( 60,160 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 21 m、			規模	150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	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	都心部に近い既成住宅地域である。大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。街路幅員が狭く市場性に劣るが、利便性が高いため、地価はやや上昇傾向で推移している。						
(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	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一円であるが、特に行橋市の市街地外延に存する利便性の高い住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は行橋市に地縁や勤務地を有する個人を想定する。当該地域は、街路幅員が狭く市場性に劣るが、市街地に近く利便性が高いため、地価は横ばいからやや上昇傾向で推移する。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 7 0 0 万円 ~ 1 5 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>		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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	28,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.3]	100	100	[100.0]	33,700		
	円 / m <sup>2</sup>		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 33,700 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>				価格変動形成要因	( 一般的 ) 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。 ( 地域 ) 地域内に特段の変動要因はない。中心市街に近く利便性は高いが、街路幅員が狭く市場性に劣るため、地価は横ばい傾向で推移する。 ( 個別的 ) 個別的的要因に変動はない	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6C - 20250	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6m市道		(都)1住居(60,200)		
b	行橋6C - 10711	行橋市		建付地	( )	不整形	北6m市道		(都)2低専(50,100)		
c	行橋6C - 10713	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南4.5m市道		(都)(70,200)		
d	行橋6C - 10218	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6.5m市道		(都)(70,200)		
e	行橋6C - 10115	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5m市道 南4m 準角地		(都)1中専(70,180)		
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	( ) 31,873	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,873	100 [ 91.8]	34,720	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,700	
b	( ) 24,561	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	25,447	100 [ 75.1]	33,884	環境 0.0	33,900	
c	( ) 28,686	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,772	100 [ 84.1]	34,212	画地 0.0	34,200	
d	( ) 25,373	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,474	100 [ 77.9]	32,701	行政 0.0	32,700	
e	( ) 23,451	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,060	100 [ 68.6]	33,615	その他 0.0 [100.0] 100	33,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.07	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 -20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,800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		低層の一般住宅が中心の地域で、前面道路の幅員も狭く賃貸住宅の計画が困難なため、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	株式会社 北九州システム鑑定
行橋(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	4,150,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市大字道場寺字徳永畦 1 0 0 3 番 1 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	237	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		( 都 ) ( 70,200 )						
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道	新田原 400 m		( その他 )						
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m 市道	交通	J R 新田原駅西方 400 m	法令	( 都 ) ( 70,200 )						
	地域要因の将来予測	未だ空き地が見られる既成住宅地域で地域要因に大きな変化がなく、今後とも当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は横這いしないし下落傾向で推移するものと思料する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,900 円 / m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	12,100 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一円。需要者の中心は、市内居住者のうち当地域に地縁的選好性を有する勤労者である。日用品店舗等への接近条件が劣るうえ、築城基地飛行場に近くジェット機騒音等があるため人気がなく、需要は弱い。土地 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度の中古戸建物件で、総額 5 0 0 万円前後が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する特に規範性の高い 2 事例の価格を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。収益価格は、周辺地域の賃貸アパートから新築建物の適正な賃料水準の把握に努めたが、建築費の高騰や土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示標準格	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 地	街 地					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		内 街 地	街 地					
			100	[ ]	[ ]	100		内 街 地	街 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地	街 地					
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		内 街 地	街 地					
			100	[ ]	[ ]	100		内 街 地	街 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 17,600 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		価格形成要因	変動状況	要因	内 街 地	街 地					
	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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地	街 地
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100						100	[ ]		内 街 地	街 地
	変動率	年間 -0.6 %	半年間	%	( 一般的 ) 人口は、ほぼ横這い傾向で推移。中心部に近く利便性のよい住宅地の需要は堅調であるが、郊外の不便な住宅地の需要は減少している。 ( 地域 ) 地域要因に変化はないが、団地内の空き地の売物件価格情報等を検討した結果、地価は下落している。 ( 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6C - 10719	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		(都) (70,200)				
b	行橋6C - 20154	行橋市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		(都) (70,200)				
c	行橋6C - 10204	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m私道 北東6.3 m 二方路		(都) (80,200)				
d	行橋6C - 10108	行橋市		建付地	( )	長方形	東5 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	( ) 19,942	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,942	$\frac{100}{[123.2]}$	16,187	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,200			
b	( ) 19,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,965	$\frac{100}{[116.7]}$	17,108	画地 0.0 行政 0.0	17,100			
c	( ) 21,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,785	$\frac{100}{[111.4]}$	18,658	その他 0.0	18,700			
d	( ) 21,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,566	$\frac{100}{[114.5]}$	18,835	その他 0.0	18,800			
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 +4.0	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
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 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +3.0	環境 +5.0	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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	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
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： 17,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、適用が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	3,108,771	636,840	2,471,931	2,372,040	99,891	( 0.9777 ) 97,663	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
	収益価格	2,872,441 円 ( 12,100 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 (㎡)		
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	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 60 ㎡である。			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 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,100	132,000	1.0	132,000
							1.0	132,000
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,100	132,000	1.0	132,000
							1.0	132,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		264,000		264,000
年額支払賃料				264,000 円 x 12ヶ月 = 3,168,000 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 (%) )				3,168,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 126,720 円				
以上計 + a+ - -				3,041,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				264,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,534 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 %) 264,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 64,957 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 + + +				3,108,771 円 ( 13,117 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6C(賃) - 10102	1,149 ( 1,124 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,116	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	行橋6C(賃) - 20652	1,211 ( 1,162 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,132	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	158,400 円	39,600,000 x	0.4 %
維持管理費	95,040 円	3,168,000 x	3.0 %
公租公課	土地 7,200 円	査定額	
	建物 297,000 円	39,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 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 ~	636,840 円 (	2,687 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.5 %)
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	39,600,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (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	2,372,040 円 ( 10,009 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,108,771 円	
総費用		636,840 円	
純収益 -		2,471,931 円	
建物等に帰属する純収益		2,372,040 円	
土地に帰属する純収益 -		99,891 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		97,663 円 ( 412 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	2,872,441 円 (	12,100 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	12,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市南大橋 2 丁目 1 1 8 4 番 4 「南大橋 2 - 2 - 2 5」				地積 ( m <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	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	行橋駅東方 1.8 km 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。行橋駅への徒歩可能圏に存し需給は安定しており、地価は今後も安定的に推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	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	30,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	21,200 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。主な需要者は一般個人等で周辺市町等からの流入も認められる。行橋市では中心市街地及びその外延を中心に住宅地の需給は安定している。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好で、相対的な割安感もあり、地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建てで 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 1,000 万円台半ばである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域である。自己使用目的の取引が中心で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、行橋市の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	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 その他	
	行橋（県） - 6	[ ]	100	100	[ ]	30,000		
	前年指定基準地の価格	[ 100.3 ]	100	100	[ 100.0 ]			
前年	28,700 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 95.9 ]	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 30,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	行橋市では住宅地の需給が安定しており、市内各所で継続的に宅地開発や賃貸マンションの建設が見られる。 生活利便性が比較的良好な既成住宅地域で、相対的な割安感もあり、地価はやや上昇傾向に推移している。 個別的要因に変動はない。	
	- 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	+1.0 %	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6C - 10219	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	南東4.5m市道		(都) (70,200)		
b	行橋6C - 10711	行橋市		建付地	( )	不整形	北6m市道		(都) 2低専 (50,100)		
c	行橋6C - 10702	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	西6m市道		(都) 準工 (60,200)		
d	行橋6C - 10105	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6m道路		(都) 1住居 (60,200)		
e	行橋6C - 20250	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6m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	( ) 39,386	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	40,270	100 [125.0]	32,216	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,200	
b	( ) 24,561	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	25,397	100 [ 84.0]	30,235	環境 0.0 画地 0.0	30,200	
c	( ) 21,040	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0]	26,405	100 [ 87.6]	30,143	行政 0.0	30,100	
d	( ) 33,238	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	33,371	100 [106.7]	31,276	その他 0.0	31,300	
e	( ) 31,873	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,000	100 [104.0]	30,769	[100.0] 100	30,800	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	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 -8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	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 -15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,800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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,668,809	938,333	3,730,476	3,438,260	292,216	( 0.9777 ) 285,700	( 3.8 0.4 ) 3.4 %	
	収益価格	8,402,941 円 ( 21,200 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	168.00	L S 2 F		336.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	396 ㎡	21.5 m x 16.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは 2 L D K ・平均専有面積約 5 6 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	居宅	168.00	100.0	168.00	1,180	198,240	1.0	198,240	1.0	198,240
~										
~										
~										
計		336.00	100.0	336.00		396,480		396,480		396,480
年額支払賃料						396,480 円 x 12ヶ月 =		4,757,760 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)						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 (%) )						4,757,760 円 x 4.0 %		= 190,310 円		
以上計 + a+ - -								4,567,450 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						396,480 円 x 96.0 % x 1.00 % =		3,806 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 %) 396,480 円 x 96.0 % x 0.2563 =		97,553 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 + + +						4,668,809 円		( 11,790 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 6 C (賃) - 10201	1,095 ( 1,051 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	1,213	対象基準階の月額実質賃料 1,206 円/㎡
b	行橋 6 C (賃) - 10202	1,095 ( 1,050 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,153	月額支払賃料 ( 1,180 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	229,600 円	57,400,000 x	0.4 %
維持管理費	142,733 円	4,757,760 x	3.0 %
公租公課	土地 20,700 円	査定額	
	建物 430,500 円	57,400,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	57,400 円	57,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,400 円	57,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	938,333 円 (	2,370 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.1 % )
(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	57,400,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m <sup>2</sup> x 336.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	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	3,438,260 円 ( 8,682 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,668,809 円
総費用			938,333 円
純収益 -			3,730,476 円
建物等に帰属する純収益			3,438,260 円
土地に帰属する純収益 -			292,216 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			285,700 円 ( 721 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.4 %	
	8,402,941 円 (		21,200 円 / m <sup>2</sup> )



(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6C - 10218	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6.5 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋6C - 10108	行橋市		建付地	( )	長方形	東5 m市道		(都) (70,200)		
c	行橋6C - 10106	行橋市		更地	( )	不整形	南東5.2 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋6C - 10115	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m市道 南4 m 角地		(都) 1中専 (70,180)		
e	行橋6C - 10102	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 25,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,474	$\frac{100}{[100.0]}$	25,474	街路 0.0 交通・接近 0.0	25,500	
b	( ) 21,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,566	$\frac{100}{[86.4]}$	24,961	環境 0.0	25,000	
c	( ) 18,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	21,811	$\frac{100}{[85.9]}$	25,391	画地 0.0	25,400	
d	( ) 23,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,060	$\frac{100}{[88.2]}$	26,145	行政 0.0	26,100	
e	( ) 28,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,286	$\frac{100}{[98.5]}$	28,717	その他 0.0 [100.0] 100	28,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 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 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +5.0	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： 25,500 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		周辺には面大画地上に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で画地規模も小さく、最も有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	4,750,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	28,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(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		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 ( m <sup>2</sup> )	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 中専 ( 60,200 )	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 4.7 m 市道	水道、下水	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 m <sup>2</sup> 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 )	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,800 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。主な需要者は一般個人等で周辺市町等からの流入も認められる。行橋市では中心市街地及びその外延を中心に住宅地の需給は安定している。近隣地域周辺では新規宅地開発及び県道沿線の繁華性の向上が見られ、地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建てで 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には既存の賃貸用共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする既存住宅地域で画地規模的にも新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、行事地区の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動要因の	( 一般的 )	行橋市では住宅地の需給が安定しており、市内各所で継続的に宅地開発や賃貸マンションの建設が見られる。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	需要が堅調な行事地区の既存住宅地域で下水が整備された。周辺では新規の宅地開発が活発であり、地価はやや上昇傾向に推移している。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				( 個別的 )	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6C - 10510	行橋市		更地	( )	長方形	北西4.8 m市道 南東4.8 m 二方路		(都) 1 中専 (70,192)	
b	行橋6C - 10507	行橋市		建付地	( )	長方形	北西6.2 m市道		(都) 1 中専 (60,200)	
c	行橋6C - 10610	行橋市		建付地	( )	不整形	西4.7 m市道 東6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
d	行橋6C - 10203	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m私道		(都) 1 中専 (60,200)	
e	行橋6C - 10201	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	西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	( ) 25,486	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	24,768	100 [ 90.0]	27,520	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,500
b	( ) 20,359	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ 80.0]	100 [100.0]	25,474	100 [ 87.2]	29,213	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,200
c	( ) 29,373	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 90.9]	32,378	100 [109.2]	29,650	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	29,700
d	( ) 34,213	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	36,122	100 [122.5]	29,487	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,500
e	( ) 37,808	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,110	100 [133.0]	28,654	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	28,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -9.1	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 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +23.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,800 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		周辺には既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で画地規模も小さく、最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、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	西澤不動産鑑定事務所
行橋(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

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 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 <sup>2</sup>
(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	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)
	長方形 1:2	住宅 L S 1	一般住宅、農家住宅等が点在する郊外の住宅地域	北西7 m 市道	水道	行橋4.3 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 33 m、		規模	500 m <sup>2</sup> 程度、			形状 長方形
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	行橋駅北東方4.3 km		法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、現状維持のまま推移していくものと予測する。苅田港アクセス道路の整備もあり、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移。						
(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、行橋市内の住宅地域一円であるが、特に行橋市の郊外の農家住宅を含む地域と価格牽連性が強い。需要者は、当該地域の出身者が中心であり、かなり地縁的な選好性は強い。当該地域は、一般住宅や農家住宅が点在する郊外の住宅地域で、取引は活発ではないが、一定の土地取引は認められるため、地価は横ばいにて推移している。需要の中心となる価格帯は、中古建物付きの物件で総額 1 0 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅や農家住宅等が点在する行橋市郊外の住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準とし、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表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 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			[ ]	100	100	[ ]		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 14,700 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		価格変動状況	要因	要因	要因
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(一般的) 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。

(地域) 地域内に特段の変動要因はないが、苅田港アクセス道路の整備も進行しており、郊外であるものの地価は横ばい傾向で推移している。

(個別的) 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6C - 20153	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m県道		(都) (70,200)		
b	行橋6C - 20654	行橋市		更地	( )	不整形	南東5 m市道		(都) (70,200)		
c	行橋6C - 20652	行橋市		建付地	( )	不整形	北6 m市道 東5.5 m 角地		(都) (80,200)		
d	行橋6C - 10504	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.1 m市道 南西2.7 m 角地		(都) (80,200)		
e	行橋6C - 20252	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 12,426	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	12,426	<u>100</u> [ 89.3]	13,915	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	13,900	
b	( ) 11,033	<u>100</u> [100.0]	[ 99.3] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 93.0]	11,780	<u>100</u> [ 77.1]	15,279	0.0 0.0 0.0	15,300	
c	( ) 17,050	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 96.9]	17,595	<u>100</u> [116.5]	15,103	0.0 0.0	15,100	
d	( ) 20,229	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	19,836	<u>100</u> [135.7]	14,618	0.0 0.0	14,600	
e	( ) 20,399	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	19,805	<u>100</u> [134.6]	14,714	<b>[100.0]</b> 100	14,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	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 -25.0	画地 -7.0	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 +7.0	環境 +10.0	画地 -3.1	行政 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 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +32.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +32.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		農地等も存する住宅地域で、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。また、賃貸の需要も少ないため、本件では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

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
行橋(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	5,290,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市大字下稗田字日焼 8 1 2 番 1 外				地積 ( m <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	特記事項	特にない	街路	1 3 m 県道	交通施設	行橋駅南西方 5.4 km 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
(3) 最有効使用の判定	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	13,800 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及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は市内及び周辺市町村居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心である。近くの大型住宅団地（行橋ニュータウン宮の杜）の価格水準の低下があり、当地域の需要は弱含みで推移している。土地 4 0 0 m <sup>2</sup> 程度の中古物件で、総額 6 0 0 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 3 事例の価格を重視し求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。農家住宅が混在する戸建住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域では取引価格の水準を指標に価格が決定されるので、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	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 13,900 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	人口は、ほぼ横這い傾向で推移。中心部に近く利便性のよい住宅地の需要は堅調であるが、郊外の不便な住宅地の需要は減少している。			
	- 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 )	地域要因に変化はないが、近くの住宅団地の価格水準低下等の影響を受けて、地価は下落している。			
変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				( 個 別 的 )	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6C - 10511	行橋市		更地	( )	ほぼ台形	南西4.7 m市道 北西3.9 m 角地		(都) (80,200)		
b	行橋6C - 20652	行橋市		建付地	( )	不整形	北6 m市道 東5.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	行橋6C - 20750	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋6C - 10708	行橋市		建付地	( )	台形	北西4.3 m市道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
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	( ) 14,209	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	13,944	100 [102.5]	13,604	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,600	
b	( ) 17,050	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 96.9]	17,595	100 [105.8]	16,630	環境 0.0	16,600	
c	( ) 16,624	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	18,545	100 [109.8]	16,890	画地 0.0	16,900	
d	( ) 10,584	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9]	10,595	100 [ 93.8]	11,295	行政 0.0 その他 0.0	11,300	
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 +2.0	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 +7.0	環境 +3.0	画地 -3.1	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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -10.0	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 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,800 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			既成市街地であり、適用が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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 近隣地域は一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で自己所有の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が成立していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
行橋(県) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	5,940,000 円	1㎡当たりの価格	33,200 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) [ 令和 6年1月 ] 路線価又は倍率	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	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 1 0 0 0 番 1 8 「南大橋 4 - 2 - 8 2」			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)  (その他)
	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	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	行橋駅 南東方 1.4 km 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅やアパート等が混在する既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく現状のまま推移するものと予測する。駅まで徒歩圏に存し需給は安定しており、地価は今後も安定的に推移していくものと予測する。					
(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	33,200 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、行橋市内に存する住宅地域一円である。主たる需要者は市内に勤務する一次取得者が中心であるが、一部で周辺市町からの流入も見られる。当地域は生活利便性が比較的高く、需要は底堅く安定的に推移している。地価水準については、約 2 0 0 ㎡程度の土地のみで 5 0 0 ~ 7 0 0 万円前後が中心で、新築の一戸建では 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既存住宅地域である。比準価格は行橋市内において自己利用目的に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は自用目的を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 -12.0 因 行政 0.0 其他 0.0
(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 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	行橋(県) - 6		100	100	[100.0]	33,000	補 正 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.3]	100	100	[100.0]		
	28,700 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 87.1 ]	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 33,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因) 人口は減少傾向にあるものの、景気は回復傾向にあり、住宅需要も底堅く推移している。 (地域要因) 生活利便性が比較的良好な住宅地域であり、地価についても底堅く推移している。 (個別的要因) 個別的要因は変動は認められない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	行橋6C - 10710	行橋市		建付地	( )	袋地等	北東6 m市道		(都) 2低専 (50,100)				
b	行橋6C - 20250	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
c	行橋6C - 10606	行橋市		更地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道		(都) (70,200)				
d	行橋6C - 20759	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	北西5 m市道		(都) (70,200)				
e	行橋6C - 10502	行橋市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6 m区画街路		(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	( ) 32,367	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	36,179	$\frac{100}{[104.3]}$	34,687	街路 0.0 交通・接近 0.0	34,700			
b	( ) 31,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,873	$\frac{100}{[100.0]}$	31,873	環境 0.0 画地 0.0	31,900			
c	( ) 37,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,614	$\frac{100}{[113.2]}$	33,228	行政 0.0	33,200			
d	( ) 26,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,977	$\frac{100}{[82.6]}$	32,660	その他 0.0	32,700			
e	( ) 35,041	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,532	$\frac{100}{[106.7]}$	33,301	$[100.0]$ 100	33,300			
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 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +12.0	画地 -10.0	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 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
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -14.0	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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	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： 33,200 円/㎡〕					



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅地域内に存し賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
行橋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	9,440,000 円	1㎡当たりの価格	57,200 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]	45,000 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	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	
	長方形 1:1.5	店舗 S 3	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	東5.5 m 市道	水道、下水	行橋300 m	(その他) (90,330)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 15 m、規模 170 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 5.5 m市道	交通 施設	J R行橋駅南東方300 m	法令 (都) 商業(90,330) 準防	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,300 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及び隣接市町村の商業地域一円である。需要者の中心は地場の法人や賃貸ビル業者である。飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域で、コロナ禍により減少した客足が回復し賑わいが戻っている。また、周辺では賃貸マンション建設が活発化しており、需要は強い。取引総額のバラツキが大きく、需要の中心となる価格帯を見出しにくい状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する規範性の高い2事例の価格を重視し他の価格を勘案して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料があるがバラツキが大きく、新築建物の適正な賃料水準を把握し難しい状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、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 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 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 55,500 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	中心部の商業地において賑わいが回復し、マンションの建設が活発化している。		
	- 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/㎡							
変動率		年間 +3.1 %	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	行橋6C - 10213	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	東5.2 m市道		(都)商業 (90,312)				
b	行橋6C - 10709	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	西15 m県道		(都)準住居 (70,200)				
c	行橋6C - 20255	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	東5.5 m市道		(都)商業 (90,330)				
d	行橋6C - 10603	行橋市		更地	( )	不整形	南10 m国道		(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	( ) 55,301	100 [110.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	50,827	100 [ 88.2 ]	57,627	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,600			
b	( ) 49,856	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	50,454	100 [ 86.9 ]	58,060	画地 0.0 行政 0.0	58,100			
c	( ) 59,615	100 [120.0]	[101.4] 100	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	55,972	100 [ 94.1 ]	59,481	その他 0.0	59,500			
d	( ) 41,000	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	41,533	100 [ 71.1 ]	58,415		58,400			
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	買込み	% / 月 +0.15	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	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	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 -7.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 +0.15	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 -5.0	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 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	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： 58,500 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、適用が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,011,049	1,466,065	5,544,984	5,250,740	294,244	( 0.9547 ) 280,915	( 4.0 0.4 ) 3.6 %	
	収益価格	7,803,194 円 ( 47,300 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	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	店舗ビルで、各階とも部分貸しである。			有効率の理由	78.3 %	地域における標準的な有効率である。

(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 ~ 1	店舗	120.00	75.0	90.00	2,404	216,360	4.0		865,440	
							2.0		432,720	
2 ~ 2	店舗	120.00	80.0	96.00	2,100	201,600	4.0		806,400	
							2.0		403,200	
3 ~ 3	店舗	120.00	80.0	96.00	1,820	174,720	4.0		698,880	
							2.0		349,440	
~										
~										
計		360.00	78.3	282.00		592,680			2,370,720	1,185,360
年額支払賃料						592,680 円 x 12ヶ月 =		7,112,160 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 (%) )				7,112,160 円 x		5.0 %		= 355,608 円		
以上計 + a+ - -								6,756,552 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,370,720 円 x		95.0 % x		1.00 % =		22,522 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 %)		1,185,360 円 x 95.0 % x 0.2060 = 231,975 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x		% x		% = 0 円		
総収益 + + +				7,011,049 円		(		42,491 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6C(賃) - 20653	2,413 ( 2,333 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,413	対象基準階の 月額実質賃料 2,495 円/㎡
b	行橋6C(賃) - 10601	2,757 ( 2,644 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	2,577	月額支払賃料 ( 2,404 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	411,500 円	82,300,000 x	0.5 %
維持管理費	213,365 円	7,112,160 x	3.0 %
公租公課	土地 59,400 円	査定額	
	建物 617,200 円	82,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	82,300 円	82,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	82,300 円	82,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,466,065 円 (	8,885 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.9 % )
(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	82,300,000 円	設計監理料率 222,000 円 / m <sup>2</sup> x 360.00 m <sup>2</sup> ( 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	5,250,740 円 ( 31,823 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,011,049 円
総費用			1,466,065 円
純収益 -			5,544,984 円
建物等に帰属する純収益			5,250,740 円
土地に帰属する純収益 -			294,244 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			280,915 円 ( 1,703 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.6 %	
	7,803,194 円 (		47,300 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	85,000 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]	68,000 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	行橋市西宮市 1 丁目 7 1 2 番 1 1 外 「西宮市 1 - 9 - 1 3」			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)
	長方形 1 : 1.5	歯科医院 W 2	店舗、事務所等が建ち並び国道沿いの商業地域	西 16 m 国道	水道、下水	行橋 500 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 180 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模			330 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	土地区画整理が実施された地域	街路	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 規制
	地域要因の将来予測	低層店舗や事務所が建ち並び幹線沿いに存する商業地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持するもの予測する。地価については、交通利便性や商業繁華性を反映して上昇傾向で推移するものと思料する。					
(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	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,800 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	61,500 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、行橋市及び隣接市町の路線商業地域を中心として、駅近くの商業地域を含む範囲である。主たる需要者は、幹線沿いに出店する地場の法人や個人が中心であるが、規模を有する土地についてはマンション開発業者による需要も認められる。交通量が多く、駅に近く繁華性も高いことから需要は安定的に推移しており、地価についても強含みで推移している。地価水準については、土地のみで 2,500 ~ 3,000 万円程度が中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市内中心部に近い幹線沿いの商業地域であるが、一般住宅や共同住宅等も散見される。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公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 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	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 83,700 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		変動状況要因	(一般的要因) 人口は減少傾向にあるものの、景気は回復傾向にあり、住宅需要も底堅く推移している。 (地域要因) 駅近くに存する商業地域で、店舗のみならずマンション需要も認められ、地価についても上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因は変動は認められない。			
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	行橋6C - 10104	行橋市		更地	( )	不整形	西8.5 m市道 東33 m 二方路		(都)商業 (100,400)				
b	行橋6C - 10116	行橋市		更地	( )	長方形	北9.5 m県道		(都)商業 (90,400)				
c	行橋6C - 10613	行橋市		建付地	( )	台形	南7 m市道		(都)1住居 (60,200)				
d	苅田6C - 10810	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m町道 東4 m 準角地		近商 (100,200)				
e	行橋6C - 10611	行橋市		建付地	( )	正方形	東5 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	( ) 84,699	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.9]}$	87,900	$\frac{100}{[103.8]}$	84,682	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	84,700			
b	( ) 91,594	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,327	$\frac{100}{[104.9]}$	88,014	画地 0.0 行政 0.0	88,000			
c	( ) 61,972	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	64,272	$\frac{100}{[ 76.7]}$	83,797	その他 0.0	83,800			
d	( ) 76,059	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,065	$\frac{100}{[ 82.9]}$	89,343	その他 0.0	89,300			
e	( ) 56,622	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,735	$\frac{100}{[ 64.5]}$	87,961	[100.0] 100	88,000			
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 +0.20	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 -5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	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 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	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： 86,800 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)
	2,683,355	714,260	1,969,095	1,212,200	756,895	( 0.9770 ) 739,486	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	20,541,278 円 ( 61,500 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	115.00	L S 1 F		115.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 近商 準防	90 %	200 %	200 %	334 ㎡	15.0 m x 22.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	115.00	100.0	115.00	2,040	234,600	4.0	938,400
~								
~								
~								
~								
計		115.00	100.0	115.00		234,600		938,400
年額支払賃料				234,600 円 x 12ヶ月 = 2,815,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,815,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 140,760 円				
以上計 + a+ - -				2,674,440 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				938,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,915 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,683,355 円 ( 8,034 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6C(賃) - 20655	2,214 ( 2,137 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,214	対象基準階の 月額実質賃料 2,047 円/㎡
b	行橋6C(賃) - 10203	1,921 ( 1,818 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,044	月額支払賃料 ( 2,040 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	95,000 円	19,000,000 x	0.5 %
維持管理費	140,760 円	2,815,200 x	5.0 %
公租公課	土地 298,000 円	査定額	
	建物 142,500 円	19,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	19,000 円	19,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,000 円	19,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	714,260 円 (	2,139 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 26.6 %)
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	19,000,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m <sup>2</sup> x 115.00 m <sup>2</sup> (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	1,212,200 円 ( 3,629 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,683,355 円	
総費用		714,260 円	
純収益 -		1,969,095 円	
建物等に帰属する純収益		1,212,200 円	
土地に帰属する純収益 -		756,895 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		739,486 円 ( 2,214 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	20,541,278 円 (	61,500 円 / m <sup>2</sup> )	