

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 印

鑑定評価額	3,750,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2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2559番14				地積(㎡)	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)					
	1:1.5	住宅W1	農地の中に一般住宅が見られる住宅地域	南西7m市道	水道	直方4.8km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 300m、北 300m		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		260㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	直方市郊外の住宅地域	街路	7m市道	交通施設	JR直方駅 南東方 4.8km 法令(都)(70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	対象基準地の近隣地域やその周辺では特記すべき環境変化はないが、現状を維持したまま推移していくと考えられ、地価水準については、素地取引も見られるようになり、横ばい傾向で推移すると予測される。										
(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	標準価格	14,100 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、直方市及び隣接市町の戸建住宅や農家住宅等が存する範囲として把握した。圏域内の住宅地の供給動向は、中心部に近い知古地区において大型の分譲住宅地での供給が見られるが、その他ではミニ開発による供給が多くを占めている。圏域内での取引の中心となる価格については、個々の取引の個性が強く、取引価格にもばらつきが見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は直方市郊外の既存の戸建住宅地域で、別記のとおり原価法及び収益還元法が適用できなかったため、標準価格を試算した。標準価格の導出に際し、採用した事例は選択要件を具備しており、また、所要の補修性は応分と認められ、導出された価格は、市場性を反映した実証的な価格が求められたものとする。よって、標準価格より鑑定評価額を決定することとなるが、その際、地域の動向等にも留意のうえ、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	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
	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 14,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気回復等を受け住宅地の需要は回復しているものの、その需要には地域的な差異があり、いわゆる二極化が見られる。					
	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正		(地域要因)	直方市郊外の既存の住宅地で、特記すべき地域要因の変動はないが、地価に下げ止まりの感が見られる。					
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間 0.0%	半年間	%								

(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01C - 10106	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南西12 m市道 北西6 m 準角地		(都) (70,200)				
b	直方01C - 11110	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北東5.5 m市道		(都) (70,200)				
c	直方01C - 10114	直方市		建付地	()	不整形	南4 m私道		(都) (70,200)				
d	直方01C - 10111	直方市		建付地	()	不整形	西5.5 m市道 東6 m 二方路		(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	() 21,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,936	$\frac{100}{[109.8]}$	19,067	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,100			
b	() 14,748	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	17,249	$\frac{100}{[118.7]}$	14,532	画地 0.0 行政 0.0	14,500			
c	() 11,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,347	$\frac{100}{[80.6]}$	14,078	その他 0.0	14,100			
d	() 11,957	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	12,201	$\frac{100}{[87.5]}$	13,944	その他 0.0	13,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 +1.0	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 +9.0	環境 +10.0	画地 -14.5	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 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,100 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			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、戸建住宅が支配的な地域であり、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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福山不動産鑑定事務所. Row 1: 直方(県) - 2, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 福山 節子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 東5.5m市道, 水道, 直方2.6km. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 15,700 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は直方市及び周辺市町の農家住宅・戸建住宅を中心とする住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の建物が殆どで、共同住宅等を建設し収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した. (8) 公称価額と格しをた: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 直方(県) - 4, 前年指定基準地の価格, 21,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 15,900 円/㎡, 変動率 -1.3%, 年間, 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01C - 10112	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西5.6 m市道 北東4.5 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
b	直方01C - 10104	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m私道 北4 m 準角地		(都) 1住居 (60,200)		
c	直方01C - 10203	直方市		更地	()	不整形	東7 m国道 東 二方路		(都) (80,200)		
d	直方01C - 11093	直方市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m県道		(都) 1住居 (60,200) 建基法22条区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,516	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,469	100 [98.9]	15,641	街路 交通・ 0.0	15,600	
b	() 19,803	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	19,529	100 [120.7]	16,180	接近 環境 0.0	16,200	
c	() 10,075	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [98.0]	10,270	100 [66.3]	15,490	画地 行政 0.0	15,500	
d	() 12,970	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [81.0]	15,916	100 [100.9]	15,774	その他 0.0	15,800	
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 -0.06	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -33.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	画地 -19.0	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： 15,700 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。							
(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 %/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	自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、賃貸市場が未成熟なため。						

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	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	7,620,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 6日	(6) [平成31年1月]	20,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 22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	直方市大字直方 6 6 7 番 6 0			地積 (㎡)	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)	
	1 : 1.2	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	直方 1 km	(その他)	
(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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	直方駅 北西方 1 km	法令	1 中専 (60,160)	
	地域要因の将来予測	古い住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。最近の経済情勢を反映して、地価の底打ち感もうかがえ、地価水準は横ばい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	26,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	18,300 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、直方市一円の住宅地と判定した。古い住宅団地であり、直方市においては区画整理事業による新興住宅地を除き、基本的には地縁の嗜好性が強く、取引の外部からの参入は少ない。直方イオン周辺の新興住宅地の取引は堅調で高値取引が散見されるものの、当該標準地を含む遠賀川西側に存する不動産の需要はやや弱みである。また土地のみの取引は少なく、解体費用を考慮した中古住宅の取引も多々あり、中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は古い住宅団地で、アパート等の収益物件も見られるが、取引されるケースは少ない。取引の中心は自用目的での取引であり、不動産の賃料収入に基づく収益価格は低位に試算された。よって本件では類似地域内の規範性のある取引事例の比較検討により求めた比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との均衡も十分に留意し、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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	補 正 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	直方(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	21,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	25,300	補 正 其他
			100	[100.0]	[82.9]	100		0.0 0.0 0.0 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 25,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的要因) 県と比較すると人口は減少し高齢化率は高い。地価の変動率は微減であり、土地需要はやや弱含みで推移している。 (地域要因) 全体的に地価の下げ止まり傾向があり、古い既存住宅地にも新築戸建住宅が見られるようになった。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	直方01C - 10109	直方市		更地	()	不整形	東6 m市道		(都) (70,200)				
b	直方01C - 10116	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	北西5.4 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
c	直方01C - 11109	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西6.5 m市道		(都) 1低専 (40,60)				
d	直方01C - 11115	直方市		更地	()	ほぼ長方形	南東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	() 30,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,167	$\frac{100}{[118.5]}$	26,301	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	26,300			
b	() 33,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,213	$\frac{100}{[126.2]}$	26,318	画地 0.0 行政 0.0	26,300			
c	() 26,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,524	$\frac{100}{[108.8]}$	25,298	その他 0.0	25,300			
d	() 23,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,141	$\frac{100}{[94.8]}$	25,465	その他 0.0	25,500			
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 -8.0	環境 +25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	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 -4.0	環境 +10.0	画地 -5.0	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 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 26,000 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、再調達原価の把握が困難。					
(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)
	3,775,567	816,700	2,958,867	2,723,010	235,857	(0.9750) 229,961	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,475,262 円 (18,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)						
共同住宅	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 %	200 %	299 ㎡	15.0 m × 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	ファミリータイプで平均専有面積 50 ㎡ × 4 戸の共同住宅			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	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,080	162,000	1.0	162,000		
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,080	162,000	1.0	162,000		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		324,000		324,000		
年額支払賃料				324,000 円 × 12ヶ月 =				3,888,000 円		
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されている。				0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,888,000 円 × 5.0 % + 円 × % =				194,400 円		
以上計 + a+ - -								3,693,600 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				324,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				3,078 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 %) 324,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				78,889 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円		
総収益 + + +				3,775,567 円 (12,627 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01C(賃) - 10201	1,596 (1,531)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,161	対象基準階の 月額実質賃料 1,104 円/㎡
b	直方01C(賃) - 10202	1,069 (1,047)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,069	月額支払賃料 (1,080 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	166,800 円	41,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	194,400 円	3,888,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	17,700 円	査定額
	建物	354,400 円	41,700,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	816,700 円 (	2,731 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	41,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,723,010 円 (9,107 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,775,567 円	
総費用		816,700 円	
純収益 -		2,958,867 円	
建物等に帰属する純収益		2,723,010 円	
土地に帰属する純収益 -		235,857 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		229,961 円 (769 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,475,262 円 (	18,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
直方(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2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	直方市大字頓野767番1				地積(㎡)	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)	
	1.2:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	東4m市道	水道、ガス	直方3.1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 200m、南 60m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 19m、規模 430㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	国道バイパス背後の郊外の住宅地域	街路	4m市道	交通施設	JR直方駅 北東方 3.1km	法令(都) 1低専(40,60) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は直方市のやや郊外に存する既存の住宅地で大きな環境変化はないが、周辺ではミニ開発による新規の住宅地の供給が行われる等の動きがあり、地価は下げ止まりが見られる。						
(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	21,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、直方市及び周辺市町の戸建住宅地の存する範囲。圏域内での需給動向は、直方市においてハウスメーカーによる住宅地の分譲が開始されたばかりは、ミニ開発による住宅地の分譲や中古物件の見られる程度で、現在のところ直方市の土地取引件数は概ね横ばいで推移している。圏域内での主な価格帯は、新築の土地建物2,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は、中規模の戸建住宅が見られる直方市のやや郊外に位置する既存の戸建住宅地域で、近隣地域や周辺では賃貸アパートなどの収益物件は皆無で賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では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、圏域内での住宅地の需給動向や取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおりを決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 画地 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 画地 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 21,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気回復等を受け住宅地の需要は回復しているものの、その需要には地域的な差異があり、いわゆる二極化が見られる。			
	- 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/㎡			(地域要因)	近隣地域周辺でのミニ開発による住宅地の供給価格の上昇等により、地価は横ばいで推移している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方01C - 10107	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m私道 西5.2 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)		
b	直方01C - 11117	直方市		更地	()	ほぼ整形	北3 m市道 西2 m 準角地		(都) 1住居 (70,160)		
c	直方01C - 10103	直方市		建付地	()	不整形	東6 m市道 西4 m 二方路		(都) (70,200)		
d	直方01C - 10112	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西5.6 m市道 北東4.5 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
e	直方01C - 11105	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北西11 m市道 南東6 m 二方路		(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	() 27,480	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	26,941	100 [123.7]	21,779	街路 交通・ 0.0	21,800	
b	() 16,761	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	16,595	100 [82.3]	20,164	接近 環境 0.0	20,200	
c	() 18,437	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	19,205	100 [92.0]	20,875	画地 行政 0.0	20,900	
d	() 15,516	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,469	100 [77.5]	19,960	その他 0.0	20,000	
e	() 21,625	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	21,201	100 [99.4]	21,329	[100.0] 100	21,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	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 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 -4.0	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 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -9.0	環境 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： 21,000 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 %/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	対象基準地の近隣地域は第一種低層住居専用地域に指定された郊外の住宅地で、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、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	福山不動産鑑定事務所
直方(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	4,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	直方市大字上頓野 2 6 0 6 番 1 3				地積 (m ²)	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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1:1.5	住宅 W 2	農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域	北東 4 m 市道	水道	直方 4.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、		規模	250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 直方駅 北東方 4.4 km	法令 (都)		
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域を形成しており、当分の間現状の利用が継続されると考えられる。地域要因にも変化は認められず、横這い程度のまま推移するものとする。						
(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	17,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は直方市内を中心とする住宅地域である。需要者の中心は当市に地縁を有する者が殆どである。当市においては、小規模開発による新規分譲地の人気が高いが、低利用地・未利用地も多い。農地に囲まれる当該近隣地域への新規参入は殆どない状況にあるが、郊外に所在するなかで閑静な住宅地域を維持している。地価水準については、横這い程度まで回復してきている。需要の中心は建物付きの中古物件となり、総額で 1 0 0 0 万円から 1 2 0 0 万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該近隣地域では、自用の利用目的の建物が殆どで、共同住宅等を建設し収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。よって、標準価格を中心に、不動産の需給動向及び地域の推移、指定基準地との比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 交通 環境 要因 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) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	21,000 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	17,200	地 街路 交通 環境 要因 行政 其他
	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 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 交通 環境 要因 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	17,300 円 / m ²	価格形成要因	(一般的 要因)	企業の業績・消費は横ばい程度に留まる。旧来の商業地の下落傾向に歯止めがかからないが、新規幹線の商業地域は集積が進んでいる。	
	- 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	標準地	価格形成要因	(地域 要因)	周辺では道路の新設・改設工事が進行しており、中規模一般住宅を中心に比較的良好な居住環境にある。	
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地	価格形成要因	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。	
	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	直方01C - 10106	直方市		建付地	()	ほぼ正方形	南西12 m市道 北西6 m 準角地		(都) (70,200)				
b	直方01C - 11101	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		(都) 1低専 (40,60)				
c	直方01C - 11105	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北西11 m市道 南東6 m 二方路		(都) (80,200)				
d	直方01C - 11110	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北東5.5 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	() 21,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,936	$\frac{100}{[121.8]}$	17,189	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,200			
b	() 19,915	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,915	$\frac{100}{[111.4]}$	17,877	画地 0.0 行政 0.0	17,900			
c	() 21,625	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,201	$\frac{100}{[125.4]}$	16,907	その他 0.0	16,900			
d	() 14,748	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	17,249	$\frac{100}{[100.9]}$	17,095	その他 0.0	17,100			
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 +7.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 +1.0	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 +6.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -14.5	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： 17,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。					
(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		自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、賃貸市場が未成熟なため。					

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 梅田不動産鑑定事務所. Row 1: 直方(県) - 6, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 梅田 俊司 印

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 6日, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 6月 22日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.1 倍, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (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. (2) 近隣地域: 範囲, 東 250m, 西 100m, 南 150m, 北 70m, 標準的使用, 戸建住宅地. (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: 同一需給圏は、直方市一円の住宅地である。古い住宅団地であり、直方市においては区画整理事業による新興住宅地を除き、基本的には地縁的選好性が強く、取引の外部からの参入は少ない。直方イオン周辺の新興住宅地の取引は堅調で高値取引が散見されるものの、当該標準地を含む遠賀川西側に存する不動産の需要はやや弱含みである。建物付きの中古物件の取引が主であり、価格としては総額1,000万円～1,200万円程度である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は既存の戸建住宅団地にあり、共同住宅等の収益物件はほとんどない地域である。戸建住宅が一般的な地域で中古住宅としての売買が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため収益価格については試算しなかった。よって本件では、市場における実態を反映した比準価格を重視し、さらに、指定基準地との均衡も十分に考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 直方(県) - 4, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 18,400, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,600 円/㎡, 価格形成要因, 変動状況, 一般的な要因, 県と比較すると人口は減少し高齢化率は高い。地価の変動率は微減であり、土地需要はやや弱含みで推移している。 地域要因, 全体的に地価の下げ止まり傾向があり、古い既存住宅地にも新築戸建住宅が見られるようになった。 個別的要因, 個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	直方01C - 10104	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m私道 北4 m 準角地		(都) 1 住居 (60,200)		
b	直方01C - 10112	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西5.6 m市道 北東4.5 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)		
c	直方01C - 11101	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		(都) 1 低専 (40,60)		
d	直方01C - 11106	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.8 m未舗装私道		(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	() 19,803	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	19,529	100 [107.1]	18,234	街路 交通・ 0.0	18,800	
b	() 15,516	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,469	100 [88.2]	17,539	接近 環境 0.0	18,100	
c	() 19,915	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,915	100 [98.9]	20,137	画地 行政 +3.0 0.0	20,700	
d	() 14,368	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	16,607	100 [99.0]	16,775	その他 0.0	17,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	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 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 -14.0	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： 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			既成市街地のため、再調達原価の把握が困難。								
(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		自己所有の戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸住宅の供給も殆どなく、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	27,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 22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	直方市大字感田2787番1			地積 (㎡)	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) 1住居 (60,200)				
	1:1.2	住宅 W2	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4.3m 市道	水道、ガス、下水	遠賀野650m	(その他) (60,172)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 250m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 18m、規模			250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	未利用地も見られる住宅地	街路	南西4.3m	交通施設	遠賀野 南西方650m 法令 (都) 1住居 (60,172) 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は生活上の利便性も確保された住宅地で、地価は横ばいで推移している。今後、地域内の未利用地や農地の宅地化傾向が注視されるところである。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市及び周辺市町の比較的利便な新興の戸建住宅地の存する範囲として把握した。圏域内の知古地区はミニ開発による住宅分譲が盛んに行われて売れ行きも好調である。新規分譲価格は比較的維持されており、建築着工は回復基調にある。圏域内での主な価格帯は、標準的な規模の土地で600～800万円程度、建売住宅で2,000万円～2,200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域では、未利用地に賃貸アパートの建築も見られるが、中規模戸建住宅が多い住宅地であり、投資目的とした取引はまだ少なく、自用目的の取引が大半である。従って、本件においては、市場の実態を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考とし、さらに地域の不動産需給動向や建築開発動向などに留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	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	地域交通環境行政その他
	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 27,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	一般的要因	県と比較すると人口は減少し高齢化率は高い。地価の変動率は微減であり、土地需要はやや弱含みで推移している。			
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正				地域要因	個別的要因	農地や未利用地も見られる中に、電気鉄道駅を中心に、住宅地のミニ開発が行われ、相応の需要が見られる。	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			
	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	直方01C - 10109	直方市		更地	()	不整形	東6 m市道		(都) (70,200)		
b	直方01C - 11109	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西6.5 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
c	直方01C - 10899	直方市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m道路		(都) 1低専 (40,60)		
d	直方01C - 11104	直方市		建付地	()	不整形	西10 m県道 北東6 m 二方路		(都) 1住居 (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	() 30,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,167	$\frac{100}{[108.8]}$	28,646	街路 交通・ 0.0	28,600	
b	() 26,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,524	$\frac{100}{[99.9]}$	27,552	接近 環境 0.0	27,600	
c	() 36,634	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,162	$\frac{100}{[108.4]}$	27,825	画地 行政 0.0	27,800	
d	() 28,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	29,836	$\frac{100}{[109.2]}$	27,322	その他 0.0	27,300	
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 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 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 -2.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -3.1	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： 27,800 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、再調達原価の把握が困難。					
(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)
	2,563,657	500,300	2,063,357	1,815,340	248,017	(0.9750) 241,817	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,757,548 円 (20,100 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	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 ㎡	14.0 m × 18.0 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	2 D K 専有面積 5 0 ㎡ × 4 戸の共同住宅			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	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000
							1.0	110,000
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	1.0	110,000
							1.0	110,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		220,000		220,000
年額支払賃料				220,000 円 × 12ヶ月 = 2,640,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,640,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 132,000 円				
以上計 + a+ - -				2,508,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				220,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,090 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 %) 220,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 53,567 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,563,657 円 (8,964 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01C(賃) - 10204	1,371 (1,315)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,262	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	直方01C(賃) - 10206	894 (894)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,052	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	79,200 円	2,640,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 18,000 円	査定額	
	建物 236,300 円	27,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	500,300 円 (	1,749 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,815,340 円 (6,347 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,563,657 円
総費用			500,300 円
純収益 -			2,063,357 円
建物等に帰属する純収益			1,815,340 円
土地に帰属する純収益 -			248,017 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			241,817 円 (846 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,757,548 円 (		20,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
直方(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	4,450,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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3978番119				地積(㎡)	265	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:2	住宅 W2	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4.6m 市道	水道	藤棚700m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 130m、南 80m、北 130m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 22m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5m市道	交通施設	藤棚700m	法令(都) (70,200) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	直方市の南西部に位置し、未利用地が見られる住宅団地で、大きな環境の変化は認められない。地価水準については、利便性等の観点から需要は弱含みで微減ないし横ばい傾向で推移すると予測される。						
(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	16,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は、直方市及び隣接市町の戸建住宅地等が存する範囲として把握した。圏域内の住宅地の供給動向は、中心街に近い利便な知古地区等の分譲住宅団地や郊外部のミニ開発による住宅地供給が見られる。圏域内での中心となる価格帯については、標準的な規模の画地で400万円程度であり、新築物件で1,600~2,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存の戸建住宅地域で、賃貸アパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が成熟し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、取引事例比較法による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、圏域内での住宅地の需給動向や取引価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおりを決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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			
(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			
(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 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気回復等を受け住宅地の需要は回復しているものの、その需要には地域的な差異があり、いわゆる二極化が見られる。			
	- 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/㎡			(地域要因)	直方市郊外に造られた住宅団地で、環境変化等はないが、やや利便性に劣るため、住宅地需要に変化は見られない。			
変動率 年間 % 半年間 %				(個別的要因)	近隣地域内での位置等は標準的で、個別的要因は認められない。			

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01C - 11106	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.8m未舗装私道		(都)1住居(60,160)		
b	直方01C - 10112	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北西5.6m市道 北東4.5m 角地		(都)1低専(50,60)		
c	直方01C - 10208	直方市		建付地	()	台形	東14.8m市道 西4m 二方路		(都)1住居(70,200)		
d	直方01C - 11117	直方市		更地	()	ほぼ整形	北3m市道 西2m 準角地		(都)1住居(70,160)		
e	直方01C - 11110	直方市		建付地	()	ほぼ台形	北東5.5m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	() 14,368	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	16,607	100 [98.8]	16,809	街路 交通・ 0.0	16,800	
b	() 15,516	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,469	100 [92.0]	16,814	接近 環境 0.0	16,800	
c	() 23,885	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	23,672	100 [128.0]	18,494	画地 行政 0.0	18,500	
d	() 16,761	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	16,595	100 [99.4]	16,695	その他 0.0	16,700	
e	() 14,748	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	17,249	100 [98.8]	17,459	[100.0] 100	17,500	
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 -0.10	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 -3.0	画地 -14.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0	画地 +1.0	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 -5.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,800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	対象基準地の近隣地域は直方市郊外の戸建住宅団地で、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、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 印

鑑定評価額	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	47,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	直方市古町2 2 6番 7 5ほか2筆 「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 (その他)			
	台形 1:1	店舗兼倉庫 S 3F 1B	駅近くの幹線沿いに店舗や病院等が見られる商業地域	北24 m 県道	水道、ガス、下水	直方100 m				
(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) 規制			
	地域要因の将来予測	新入地区などの中心街の外縁部幹線沿いで新たな商業拠点の形成等により、近隣地域の商業繁華性は今後もやや衰退傾向で推移するものと予測される。								
(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	49,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	35,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は J R 筑豊本線や筑豊電鉄線の駅前や交通の便に恵まれた商業地の存する範囲。圏域内での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法人等と考えられるが、一部では広域的な展開を図る法人なども散見される。立地条件に優れ多様な用途が可能な地域を除いて、既存の商業地の需給はともに弱く、取引価格にも個々の事情を反映し、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 駅に近く店舗や病院等が立地しているが、その多くは自社自用の物件であり、空店舗も見られ賃貸市場が成熟しているとは言いがたい。そこで、上記の二試算価格の有する説得力を再吟味した結果、市場性を反映し実証的な価格である比準価格が相対的な有効性が高いと考えられることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として調整を行い、また、地域の不動産需給動向等にも留意して、鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正		
			100	[]	[]	100		行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正		
			100	[]	[]	100		行政その他		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 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/㎡			価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 好調な景気動向を受け、立地条件等に優る商業地では需要も回復している反面、既存商業地では未だ地価の低迷が見られる。</p> <p>(地域要因) 近傍で新たな小売店舗が建設されるが、特記すべき環境変化も見られず、背後人口の減少等を受け、地価は弱含みである。</p> <p>(個別的要因) 特に個別的要因の変動は認められない。</p>				
	変動率	年間	-0.8 %	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	直方01C - 11089	直方市		更地	()	長方形	南6 m市道 西5.8 m 角地		(都)商業 (90,360)				
b	直方01C - 11088	直方市		更地	()	ほぼ整形	東12 m県道 南5 m 角地		(都)商業 (90,400)				
c	直方01C - 10894	直方市		建付地	()	不整形	東6.3 m市道		(都)商業 (80,378)				
d	直方01C - 10897	直方市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西15 m県道 北西6.2 m 角地		(都)近商 (90,200)				
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	() 41,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.3]}$	37,258	$\frac{100}{[75.9]}$	49,088	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	49,100			
b	() 49,715	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	46,732	$\frac{100}{[92.2]}$	50,685	画地 0.0 行政 0.0	50,700			
c	() 31,514	$\frac{100}{[110.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	29,705	$\frac{100}{[61.9]}$	47,989	その他 0.0	48,000			
d	() 40,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	38,563	$\frac{100}{[76.3]}$	50,541	その他 0.0	50,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +10.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 -30.0	画地 -5.0	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 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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： 49,500 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			% / 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)
	2,855,386	577,634	2,277,752	2,101,050	176,702	(0.9493) 167,743	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	3,812,341 円 (35,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	80 %	400 %	400 %	109 ㎡	11.0 m × 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	1,850	133,663	4.0	534,652
							2.0	267,326
2 ~ 2	店舗	85.00	95.0	80.75	1,310	105,783	4.0	423,132
							2.0	211,566
~								
~								
~								
計		170.00	90.0	153.00		239,446		957,784 478,892
年額支払賃料				239,446 円 × 12ヶ月 = 2,873,352 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,873,352 円 × 5.0 % + 円 × % = 143,668 円				
以上計 + a+ - -				2,729,684 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				957,784 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,099 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 %) 478,892 円 × 95.0 % × 0.2563 = 116,603 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,855,386 円 (26,196 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01C(賃) - 10199	1,956 (1,956)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	2,059	対象基準階の 月額実質賃料 1,935 円/㎡
b	直方01C(賃) - 10998	1,617 (1,614)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,830	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	中間01C(賃) - 10199	1,752 (1,681)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,947	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	157,500 円	31,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	114,934 円	2,873,352 ×	4.0 %
公租公課	土地 21,700 円	査定額	
	建物 220,500 円	31,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	577,634 円 (	5,299 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,500,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² × 170.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 40 % +
			設備部分 0.0927 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,101,050 円 (19,276 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,855,386 円	
総費用		577,634 円	
純収益 -		2,277,752 円	
建物等に帰属する純収益		2,101,050 円	
土地に帰属する純収益 -		176,702 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		167,743 円 (1,539 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	3,812,341 円 (	35,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福山不動産鑑定事務所. Row 1: 直方(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 福山 節子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 59,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は直方市及び周辺市町の郊外型路線商業地域を形成する地域であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は、路線商業地域として駐車場を備える店舗等を中心とする地域であり... (8) 公称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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 38,500 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, 変動率, 年間 +1.3%, 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	直方01C - 10202	直方市		更地	()	不整形	東25.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	直方01C - 10895	直方市		貸家 建付地	()	不整形	西11 m市道 南3 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	直方01C - 10897	直方市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	南西15 m県道 北西6.2 m 角地		(都) 近商 (90,200)		
d	直方01C - 11090	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東18 m県道 北西7 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	() 27,773	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [80.0]	34,751	100 [86.7]	40,082	街路 交通・ 0.0	40,100	
b	() 33,976	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	34,669	100 [88.2]	39,307	接近 環境 0.0	39,300	
c	() 40,941	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	38,563	100 [95.6]	40,338	画地 行政 0.0	40,300	
d	() 44,944	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	42,718	100 [105.0]	40,684	その他 0.0	40,700	
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 +0.02	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 -15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -2.0	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 +5.0	環境 -8.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +5.0	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： 39,500 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、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(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)
	6,387,876	1,342,600	5,045,276	3,042,270	2,003,006	(0.9493) 1,901,454	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	43,214,864 円 (28,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
低層店舗	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 × 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	郊外型路線商業地仕様で、駐車場を含む一棟貸低層店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸のため

(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	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 × 12ヶ月 = 6,480,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化されていない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						6,480,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 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 × 95.0 % × 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(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,080,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 211,356 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						6,387,876 円 (4,186 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 01C (賃) - 11198	2,607 (2,554)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[141.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,849	対象基準階の 月額実質賃料 1,868 円/㎡
b	直方 01C (賃) - 11199	1,681 (1,613)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,884	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	219,500 円	43,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	259,200 円	6,480,000 ×	4.0 %
公租公課	土地	424,900 円	査定額
	建物	351,200 円	43,900,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	43,900 円	43,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,900 円	43,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,342,600 円 (	880 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(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	43,900,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,042,270 円 (1,994 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,387,876 円
総費用			1,342,600 円
純収益 -			5,045,276 円
建物等に帰属する純収益			3,042,270 円
土地に帰属する純収益 -			2,003,006 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,901,454 円 (1,246 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	43,214,864 円 (		28,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
直方(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印

鑑定評価額	42,000,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 6日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 22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	直方市大字上新入1776番15			地積 (㎡)	3,256	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) 準工 (60,200)	
	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6.5m市道	水道	直方2.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 50m、北 150m		標準的使用	工場・倉庫用地等			
	標準的画地の形状等	間口 約 42m、奥行 約 83m、		規模	3,500㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	内陸部の工場・倉庫からなる地域	街路	6.5m市道	交通施設	直方駅 北西2.5km 法令 (都) 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	工場、倉庫、住宅が混在する地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状環境を維持し、地価は微減傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫用地等				(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	12,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は直方市及び周辺市町の内陸部に形成された工業地域である。規模が小さく住宅地に隣接する地域も多く、旧来の物流倉庫・食品工場・社員寮等の用途の混在が認められる。自動車メーカーの北部九州への参入により、重厚長大産業から自動車等の最新の産業構造へ変化してきており、対応が迫られている。工業地の需要はやや弱含みで、用途の移行も含め、現時点では先行きは不透明な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自用の工場や倉庫等がほとんどで、賃貸市場は未成熟であるので、収益還元法の適用を断念した。比準価格は近傍類似の取引事例から検討しており市場性を反映した現実的な価格である。よって、比準価格を標準として、工業地の需給動向および当該地域の推移を検討のうえ、周辺に所在する標準地等との均衡を考慮して、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	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	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 13,000 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)	景気は緩やかな回復基調にあるが、県と比較して、高齢化率は高く、人口及び生産年齢人口は減少している。			
	変動率	年間 -0.8%	半年間 %	(地域要因)	古くからの中規模の工場・倉庫等様々な土地利用が混在する地域である。範囲が狭く取引事例が少なく地価水準の変動は小さい。			
				(個別的要因)	特になし。			

(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01C - 11091	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.4 m市道 西7 m 準角地		(都) (80,200)				
b	直方01C - 10103	直方市		建付地	()	不整形	東6 m市道 西4 m 二方路		(都) (70,200)				
c	直方01C - 10111	直方市		建付地	()	不整形	西5.5 m市道 東6 m 二方路		(都) (70,200)				
d	直方01C - 10206	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東4 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	() 6,752	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	7,702	$\frac{100}{[66.5]}$	11,582	街路 交通・ 0.0	11,600			
b	() 18,437	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	19,205	$\frac{100}{[124.8]}$	15,389	接近 環境 0.0	15,400			
c	() 11,957	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	12,201	$\frac{100}{[98.0]}$	12,450	画地 行政 0.0	12,500			
d	() 8,134	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,134	$\frac{100}{[67.2]}$	12,104	その他 0.0	12,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 -0.10	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 -30.0	画地 -13.3	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 -3.0	環境 +30.0	画地 -4.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.00	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 -30.0	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： 12,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、再調達原価の把握が困難。				
(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) () %
						()	() %
	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 製造や流通に関連した中小規模の工場や倉庫が建ち並び既存の工業地域である。賃貸物件が皆無で、ほとんどが自己使用である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ