

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, あさひ不動産鑑定有限会社. Row 1: 行橋(県) - 1, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 境 達司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,570,000 円 | 1㎡当たりの価格, 38,100 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on land location (行橋市西宮市 4丁目 159番 20), area (225㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(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01C - 10202	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	西6m私道		(都) (70,200)				
b	行橋01C - 10222	行橋市		更地	()	ほぼ正方形	西6m私道 東1m 二方路		(都) (70,200)				
c	行橋01C - 10224	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	北6m道路		(都) (70,200)				
d	行橋01C - 10803	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南9m国道 東2.5m 角地		(都) (80,200)				
e	行橋01C - 10817	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南6m道路		(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	() 33,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,174	$\frac{100}{[86.5]}$	38,351	街路 交通・ 0.0	38,400			
b	() 36,550	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,260	$\frac{100}{[95.1]}$	38,128	接近 環境 0.0	38,100			
c	() 32,307	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,339	$\frac{100}{[82.7]}$	39,104	画地 行政 0.0	39,100			
d	() 32,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,900	$\frac{100}{[84.1]}$	39,120	その他 0.0	39,100			
e	() 32,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,483	$\frac{100}{[87.1]}$	37,294	[100.0] 100	37,300			
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 -9.0	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
b	正常	% / 月 +0.03	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -13.0	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
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -9.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	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： 38,300円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,768,749	533,948	2,234,801	1,959,000	275,801	(0.9750) 268,906	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,402,524 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 × 13.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3 D K ・ 約 5 4 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	住宅	108.00	100.0	108.00	1,100	118,800	1.0	118,800	
2 ~	住宅	108.00	100.0	108.00	1,100	118,800	1.0	118,800	
~									
~									
~									
計		216.00	100.0	216.00		237,600		237,600	
年額支払賃料				237,600 円 × 12ヶ月 =					2,851,200 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)				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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,851,200 円 × 5.0 %					
以上計 + a+ - -				+ 円 × % =					142,560 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				237,600 円 × 95.0 % × 1.00 % =					2,257 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 %) 237,600 円 × 95.0 % × 0.2563 =					57,852 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 + + +				2,768,749 円 (12,306 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01C(賃) - 10802	1,094 (1,049)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,116	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	行橋01C(賃) - 10804	1,275 (1,223)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,171	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	120,000 円	30,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	114,048 円	2,851,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 14,900 円	査定額	
	建物 225,000 円	30,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	30,000 円	30,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	533,948 円 (	2,373 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 216.00 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 ×	1,959,000 円 (8,707 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,768,749 円	
総費用		533,948 円	
純収益 -		2,234,801 円	
建物等に帰属する純収益		1,959,000 円	
土地に帰属する純収益 -		275,801 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		268,906 円 (1,195 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,402,524 円 (	28,500 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, あさひ不動産鑑定有限公司. Row 1: 行橋(県) - 2, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 境 達司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 7日, 令和元年 6月 25日, 正常価格, 28,000 円/㎡, 倍.

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, 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: 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, 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、行橋市内の住宅地域である。需要者の中心は、行橋市に地縁を有する個人と考察される。行橋市の中心市街地周辺では中小規模の宅地開発が活発であり、高水準の取引価格が見られる。近隣地域は、街路条件にやや難があるが、利便性が良好であり、一定の需要が見込める一方、周辺の中小規模開発地より地価水準が低く、地価は安定している。中心となる価格は、標準的な規模の更地で400万円台後半である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域では自用目的の取引が一般的であり、本件においては、類似地域における複数の自己使用目的の住宅地の取引事例を収集し、比準価格を試算した。一方、基準地は小規模一般住宅を主とする住宅地域に存することから、賃貸物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を試算できなかった。したがって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公称価額表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 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, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 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: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 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, 変動率, 年間, 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01C - 10823	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東3.7 m市道 北3.5 m 角地		(都) 1 中専 (70,160)		
b	行橋01C - 10814	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m道路		(都) 1 中専 (60,200)		
c	行橋01C - 11021	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都) 1 中専 (60,160)		
d	行橋01C - 10802	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m道路		(都) 1 住居 (60,200)		
e	行橋01C - 10226	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)		
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	() 26,469	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,495	100 [79.2]	33,453	街路 交通・ 0.0	33,500	
b	() 27,204	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	28,636	100 [86.2]	33,220	接近 環境 0.0	33,200	
c	() 27,069	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,096	100 [77.3]	35,053	画地 行政 0.0	35,100	
d	() 33,974	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,974	100 [99.9]	34,008	その他 0.0	34,000	
e	() 26,340	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	27,726	100 [80.5]	34,442	[100.0] 100	34,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	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
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 -5.0	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -17.0	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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、小規模の一般住宅が建ち並び既成の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であることから、新築賃貸用建物の想定に馴染まないため、収益還元法の適用はしない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
行橋(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	4,270,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,000 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 26 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	行橋市大字道場寺字徳永畦 1 0 0 3 番 1 2				地積 (m ²)	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)	(その他)
	1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅のなかに空地等が見られる既成住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道	新田原 400 m		
(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 ² 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 新田原駅西方 400 m	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び小規模な住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏にあり、利便性はよいが、市郊外部の住宅地に対する需要はやや弱く、地価は未だ下落傾向で推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	12,000 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	同一需給圏は行橋市郊外部の住宅地域である。未だ空地が残る小規模な住宅団地であり、地縁の選好性が強いものと思われる。当市郊外部である当該地域の土地価格が低位にあることから、新築戸建住宅でも 2,000 ~ 3,000 万円 で建築が可能である。このようなことから当市の郊外部では小規模な分譲開発が見られる。しかし、地縁的で小規模なマーケットであることから需要自体がやや少なく、地価は若干の下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には共同住宅等も見られるが、やや供給過剰さのため元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、やや想定要素が混入する収益価格を参考に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,100 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	景気は緩やかな回復傾向にあるが、市中心部周辺の新規のミニ開発などの影響から行橋市郊外部の既成住宅の需要は若干低迷している。	
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円 / m ²				地域要因	行橋市郊外部の小規模な住宅団地で、鉄道駅に近いが、地縁的選好性が強いことなどから、需要は未だ弱く、地価は若干の下落傾向である。
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	個別的要因	価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋01C - 10217	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		(都) (70,200)		
b	行橋01C - 11025	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.8 m市道 北西4.7 m 角地		(都) (80,200)		
c	行橋01C - 10822	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.7 m市道 東2.8 m 角地		(都) 1 低専 (60,100)		
d	行橋01C - 11024	行橋市		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m道路		(都) 1 住居 (60,160)		
e	行橋01C - 11007	行橋市		建付地	()	ほぼ台形	南東4.5 m私道		(都) 2 中専 (60,180)		
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	() 20,112	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,052	$\frac{100}{[110.3]}$	18,180	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,200	
b	() 11,773	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,407	$\frac{100}{[62.2]}$	18,339	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,300	
c	() 18,157	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,175	$\frac{100}{[100.0]}$	18,175	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,200	
d	() 13,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,450	$\frac{100}{[82.9]}$	17,431	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,400	
e	() 21,536	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,715	$\frac{100}{[121.6]}$	18,680	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	18,700	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	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 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 -33.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -5.0	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 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +32.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	2,880,617	577,056	2,303,561	2,181,020	122,541	(0.9750) 119,477	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	2,844,690 円 (12,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 × 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	タイプは2LDK、平均専有面積約60㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,030	123,600	1.0	123,600
~							1.0	123,600
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		247,200		247,200
年額支払賃料					247,200 円 × 12ヶ月 = 2,966,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,966,400 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 148,320 円			
以上計 + a+ - -					2,818,080 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					247,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,348 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 %) 247,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 60,189 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 + + +					2,880,617 円 (12,155 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01C(賃) - 11002	1,199 (1,173)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,088	対象基準階の 月額実質賃料 1,053 円/㎡
b	行橋01C(賃) - 30202	1,012 (991)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,034	月額支払賃料 (1,030 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	133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	118,656 円	2,966,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 7,500 円	査定額	
	建物 250,500 円	33,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	577,056 円 (	2,435 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 240.00 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 ×	2,181,020 円 (9,203 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,880,617 円	
総費用		577,056 円	
純収益 -		2,303,561 円	
建物等に帰属する純収益		2,181,020 円	
土地に帰属する純収益 -		122,541 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		119,477 円 (504 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,844,690 円 (	12,000 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	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)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	行橋市南大橋2丁目1184番4 南大橋2-2-25				地積(㎡)	396	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	台形 1.5:1	住宅 W1	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道	行橋1.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、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 22m、奥行 約 16m、			規模 350㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	行橋駅 東方1.8km 法令(都) 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、行橋市中心市街地及びその外延の住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるが行橋市では新規の宅地開発が活発であり周辺市町等圏外からの流入も認められる。近隣地域周辺においては生活利便性が比較的良好なことから需給は比較的安定している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建て2,000万円～3,000万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で1,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であるが、自己使用目的の取引が中心であり収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にあるため収益価格の規範性は相対的に低い。よって本件においては、類似地域内の規範性あ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)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	行橋(県) - 6	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	29,500	標準 交通 0.0 域 交通 +2.0 環境 0.0 要 環境 -5.0 補画地 0.0 因 行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	行橋市の人口は近年微増傾向が続いており、これを受け新規の宅地開発が活発で、総じて住宅地の需給は安定している。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、生活利便性が比較的良好なことから需給は比較的安定した状況にある。	
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋01C - 10226	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		(都) 1住居 (60,180)		
b	行橋01C - 10223	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	西5 m私道		(都) 1住居 (60,200)		
c	行橋01C - 10802	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m道路		(都) 1住居 (60,200)		
d	行橋01C - 10208	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南西3 m市道		(都) 2住居 (60,160)		
e	行橋01C - 11010	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		(都) 1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 26,340	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	27,726	100 [90.9]	30,502	街路 交通・ 0.0	30,500	
b	() 29,851	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,881	100 [101.7]	29,382	接近 環境 0.0	29,400	
c	() 33,974	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,974	100 [111.2]	30,552	画地 行政 0.0	30,600	
d	() 27,354	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,354	100 [95.7]	28,583	その他 0.0	28,600	
e	() 27,089	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	26,821	100 [88.4]	30,340	[100.0] 100	30,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -5.0	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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0	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 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,400 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)
	4,379,657	854,503	3,525,154	3,160,520	364,634	(0.9750) 355,518	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,464,714 円 (21,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	174.00	L S 2 F		348.00		
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㎡	22.0 m × 16.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2LDK・平均専有面積約58㎡			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	174.00	100.0	174.00	1,080	187,920	1.0	187,920
~							1.0	187,920
~								
~								
計		348.00	100.0	348.00		375,840		375,840
年額支払賃料						375,840円 × 12ヶ月 = 4,510,080円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						4,510,080円 × 5.0% 円 × % = 225,504円		
以上計 + a+ - -						4,284,576円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						375,840円 × 95.0% × 1.00% = 3,570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%) 375,840円 × 95.0% × 0.2563 = 91,511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 + + +						4,379,657円 (11,060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01C(賃) - 30201	1,096 (1,051)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,154	対象基準階の月額実質賃料 1,104円/㎡
b	行橋01C(賃) - 30202	1,012 (991)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,065	月額支払賃料 (1,080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	193,600 円	48,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	180,403 円	4,510,080 ×	4.0 %
公租公課	土地 20,700 円	査定額	
	建物 363,000 円	48,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	48,400 円	48,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,400 円	48,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	854,503 円 (	2,158 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	48,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 348.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	3,160,520 円 (7,981 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,379,657 円	
総費用		854,503 円	
純収益 -		3,525,154 円	
建物等に帰属する純収益		3,160,520 円	
土地に帰属する純収益 -		364,634 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		355,518 円 (898 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,464,714 円 (	21,400 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, 江本不動産鑑定事務所. Row 1: 行橋(県) - 5, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 江本 庸時 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,510,000 円 | 1㎡当たりの価格, 24,500 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes details on land use, market characteristics, and price adjustments.

(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01C - 11021	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都)1中専(60,160)		
b	行橋01C - 11016	行橋市		更地	()	袋地等	南6.5 m市道		(都)(70,200)		
c	行橋01C - 10227	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道		(都)(70,200)		
d	行橋01C - 11009	行橋市		建付地	()	不整形	南西6 m道路		(都)(70,200)		
e	行橋01C - 10202	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m私道		(都)(70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,069	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,096	$\frac{100}{[109.3]}$	24,790	街路交通・接近 0.0	24,800	
b	() 21,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	24,007	$\frac{100}{[97.9]}$	24,522	環境 0.0	24,500	
c	() 18,607	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,607	$\frac{100}{[77.7]}$	23,947	画地 0.0	23,900	
d	() 32,871	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	33,989	$\frac{100}{[130.7]}$	26,005	行政 0.0	26,000	
e	() 33,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,174	$\frac{100}{[123.6]}$	26,840	その他 0.0 [100.0] 100	26,800	
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 +0.03	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 -8.0	環境 -18.0	画地 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 -2.0	交通・接近 +1.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	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： 24,500 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 周辺には大規模画地上に賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は既成の戸建住宅地であり画地規模においても賃貸用不動産に適さないため。						

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

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	杉不動産鑑定士事務所
行橋(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	4,670,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市行事7丁目263番16 行事7-34-10				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1中専 (60,200)	
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4.7m 市道	水道	行橋1.4km	(その他) (60,188)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	地域東方において幹線道路が開通し、利便性が向上している。	街路	4.7m市道	交通施設	行橋駅北西方1.4km	法令(都) 1中専 (60,188) 規制
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅がやや遠いが、地域東方の幹線道路が開通し、利便性が向上していることから需要は回復傾向にあり、地価は若干上昇傾向と予測した。						
(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	28,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,900 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その周辺市町村の住宅地域で、需要者の中心もこれらの居住者である。行橋市外延部地域では小規模な宅地開発が多く見られ、供給が旺盛で、また既述のように地域東方の道路開通や昨今の景気回復傾向から当該地域の需要は回復傾向にある。このような状況から地価は若干上昇傾向となっており、土地取引の中心価格帯は50~60坪で450~550万円程度、新築戸建住宅でも2,000~3,000万円程度で建築が可能である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺にはわずかながら共同住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、やや想定要素の混入がみられる収益価格を参考に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	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)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,200 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向にあり、北九州市への通勤利便性の良好さ等の要因から行橋市の住宅需要は回復基調となっている。		
	- 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/㎡				(地域要因)	行橋中心部周辺の既存住宅地域である。地域東方の幹線道路が開通し、利便性の向上などが認められ、地価はやや上昇傾向である。		
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %		(個別的要因)	価格形成に影響を与える特段の変動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	行橋01C - 11021	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都)1中専 (60,160)		
b	行橋01C - 10823	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東3.7 m市道 北3.5 m 角地		(都)1中専 (70,160)		
c	行橋01C - 10814	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m道路		(都)1中専 (60,200)		
d	行橋01C - 11001	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m道路		(都)1中専 (60,160)		
e	行橋01C - 11019	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都)2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	() 27,069	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,096	100 [96.0]	28,225	街路 交通・ 0.0	28,200	
b	() 26,469	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,495	100 [96.0]	27,599	接近 環境 0.0	27,600	
c	() 27,204	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [90.0]	30,257	100 [98.0]	30,874	画地 行政 0.0	30,900	
d	() 23,295	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,342	100 [82.5]	28,293	その他 0.0	28,300	
e	() 23,630	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	26,282	100 [89.4]	29,398	[100.0] 100	29,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 -10.0	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 -2.0	環境 -15.0	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 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	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： 28,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,994,991	389,976	1,605,015	1,449,660	155,355	(0.9750) 151,471	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	3,606,452 円 (21,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
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%	188%	165㎡	10.5 m × 15.5 m	前面道路：市道 4.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約40㎡			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	居宅	80.00	100.0	80.00	1,070	85,600	1.0	85,600
~							1.0	85,600
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		171,200		171,200
年額支払賃料					171,200円 × 12ヶ月 = 2,054,400円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					2,054,400円 × 5.0% + 円 × 5.0% = 102,720円			
以上計 + a+ - -					1,951,680円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					171,200円 × 95.0% × 1.00% = 1,626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%) 171,200円 × 95.0% × 0.2563 = 41,685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 + + +					1,994,991円 (12,091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01C(賃) - 11001	1,498 (1,451)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [128.0]	100 [105.0]	1,115	対象基準階の 月額実質賃料 1,094円/㎡
b	行橋01C(賃) - 30201	1,096 (1,051)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [108.0]	100 [105.0]	1,074	月額支払賃料 (1,070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	88,800 円	22,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	82,176 円	2,054,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 8,100 円	査定額	
	建物 166,500 円	22,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	389,976 円 (	2,363 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	22,200,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	1,449,660 円 (8,786 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,994,991 円
総費用			389,976 円
純収益 -			1,605,015 円
建物等に帰属する純収益			1,449,660 円
土地に帰属する純収益 -			155,355 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			151,471 円 (918 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,606,452 円 (		21,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
行橋(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

鑑定評価額	7,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,700 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 7 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 25 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 ²)	495	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	1:2	住宅 L S 1	農地の中に一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域	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 ² 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) 規制			
	地域要因の将来予測	地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中であるが、土地利用は今後も概ね現状維持程度で推移すると予測する。代替地需要等により地価は安定的に推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 円 / m 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、行橋市郊外の住宅地域とその周辺地域である。需要者は、当地域の出身者が中心であり、他地域からの流入は少ない。当該圏域内においては、土地取引は活発とは言えないが、苅田町の工業地域に比較的近く、事業所の利用も見られ、一定の需要が認められる。近年、地価は安定的に推移していると把握される。近隣地域及び周辺地域における取引価格は画地規模等によりばらつきがある。									
(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、行橋市郊外の農地の中に一般住宅、農家住宅等が点在する住宅地域であり、事業所も見られるが、自己使用がほとんどであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算することができなかった。したがって、本件においては、類似地域内の規範性がある取引事例と比較検討して得た比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[]	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	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 14,700 円 / m ²		価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。超低金利が続いている。行橋市の人口はここ 1 年間微増した。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	近隣地域の南西側で苅田港アクセス道路の整備事業が進行中であり、代替地需要等により、地価は安定的に推移している。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	行橋01C - 10806	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 北東4.2 m 角地		(都)1中専 (70,200)				
b	行橋01C - 10207	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m私道		(都) (70,200)				
c	行橋01C - 10220	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北3 m未舗装道路		(都) (70,200)				
d	行橋01C - 11026	行橋市		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		(都) (70,200)				
e	行橋01C - 10216	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m市道		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 18,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,617	$\frac{100}{[119.7]}$	14,718	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	() 13,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	17,020	$\frac{100}{[116.3]}$	14,635		14,700			
c	() 13,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,427	$\frac{100}{[90.8]}$	14,787		14,600			
d	() 14,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,764	$\frac{100}{[102.0]}$	14,475		14,800			
e	() 14,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	16,604	$\frac{100}{[114.1]}$	14,552	[100.0] 100	14,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +13.0	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 +5.0	環境 +13.0	画地 -20.0	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 -11.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +2.0	環境 +13.0	画地 -15.0	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： 14,700 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	江本不動産鑑定事務所
行橋(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時 印

鑑定評価額	5,400,000 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	行橋市大字下稗田字日焼812番1ほか1筆				地積(㎡)	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)	
	2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	北13m 県道	水道	行橋5.4 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 200m、南 30m、北 30m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 16m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m 県道	交通施設	行橋駅 南西方5.4 km	法令(都)(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域で、土地利用形態は当分の間現状維持で推移するものと予測される。大きな変動要因はなく地価は安定的に推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏は、行橋市郊外を中心とする住宅地域である。主な需要者は行橋市内の居住者であるがやや地縁の選好性が認められ圏外からの流入は少ない。近隣地域周辺においては、土地取引は活発とは言えないが地価水準が相対的に割安で、学校にも近いことから相應の需要が認められ、地価は近年安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で500万円台半ばである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、行橋市郊外の一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算することが出来なかった。そこで本件においては、類似地域内の規範性あ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)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(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		価格変動状況要因	一般的要因	行橋市の人口は近年微増傾向が続いており、これを受け新規の宅地開発が活発で、総じて住宅地の需給は安定している。			
	継続 新規 前年標準価格 14,100 円/㎡				地域要因	行橋市郊外に位置する県道沿いの住宅地域で、利用状況に大きな変動はなく需給は比較的安定した状況にある。		
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		個別的要因		個別的要因に変動はない。		
標準地番号		-						
公示価格		円/㎡						
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01C - 10220	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北3m未舗装道路		(都) (70,200)					
b	行橋01C - 10806	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	南東5m市道 北東4.2m 角地		(都)1中専 (70,200)					
c	行橋01C - 10227	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北東7m市道		(都) (70,200)					
d	行橋01C - 10207	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西6m私道		(都) (70,200)					
e	行橋01C - 10205	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	東6m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	() 13,427	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,427	100 [82.5]	16,275	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	() 18,146	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	17,790	100 [127.9]	13,909		16,300 13,900				
c	() 18,607	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,607	100 [132.4]	14,054		14,100				
d	() 13,616	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	17,020	100 [122.9]	13,849		13,800				
e	() 21,533	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,382	100 [138.8]	15,405	[100.0] 100	15,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 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	-13.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
b	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
c	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+28.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+25.0 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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+38.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,100 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため原価法の適用は困難。				
(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	近隣地域は、行橋市郊外の一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸用不動産には馴染ま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	杉不動産鑑定士事務所
行橋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	8,940,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	行橋市中央3丁目514番5 中央3-5-3			地積(㎡)	165	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)商業(80,400)準防 (その他) (80,330)		
	1:1.5	店舗S3	飲食店、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	東5.5m市道	水道、下水	行橋300m			
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 80m、北 30m			標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 15m、規模			170㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	行橋駅南東方300m	法令	(都)商業(80,330)規制		
	地域要因の将来予測	飲食店舗、ホテル等が建ち並ぶ行橋駅東口の商業地域である。駅東側では県道の拡幅工事が開始され、再開発の終わった駅西口とともに今後の発展が期待される。地価は昨今の景気回復傾向等から上昇傾向と予想した。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗地				(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	54,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	46,700 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は行橋市及び京都郡内の商業地域である。当該地域は行橋駅東側の飲食店舗やホテル等が建ち並び、比較的商業繁華性の良好な地域である。店舗等の主な需要者は地縁の嗜好性が強く、他地域からの参入は少ない。現在、商業中心が大型店舗等が進出してきている行橋駅西側に移りつつあるが、駅東側の需要も進行中の県道拡幅計画の影響等から回復傾向にあり、中心商業地の取引も若干ではあるが、増加傾向である。規模はバラツキがあり、一定ではない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心部の商業地であるが、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。これに対し、取引数がやや増えてきつつあり、回復傾向にある商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、前年対象基準地価格等を助案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
			100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	[]		標準化補正行政その他	
			100	[]	[]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円/㎡	変動率	年間 +1.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 経済政策により景気は緩やかな回復基調にあり、行橋市の商業地に対する需要も積極的な区画整理事業等の影響もあり回復傾向にある。</p> <p>(地域) 行橋駅東側の商業地域である。商業中心が駅西側に移ってきているが、駅東側の需要も回復傾向にあり地価は上昇傾向となっている。</p> <p>(個別的) 価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。</p>		

(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01C - 11023	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南2.6 m市道		(都)商業 (80,240)		
b	行橋01C - 10209	行橋市		建付地	()	不整形	西4.8 m市道 北3 m 二方路		(都)商業 (80,288)		
c	行橋01C - 11003	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北西10 m国道		(都)準工 (60,200)		
d	行橋01C - 10201	行橋市		更地	()	不整形	南西14 m国道 南東3 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	() 46,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,895	$\frac{100}{[85.5]}$	54,848	街路 交通・ 0.0	54,800	
b	() 20,666	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	43,140	$\frac{100}{[80.8]}$	53,391	接近 環境 0.0	53,400	
c	() 28,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	32,259	$\frac{100}{[62.3]}$	51,780	画地 行政 0.0	51,800	
d	() 25,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.7]}$	33,505	$\frac{100}{[60.8]}$	55,107	その他 0.0	55,100	
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	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 -2.0	その他 0.0	その他 0.0			
b	その他	% / 月 +0.04	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 -15.0			
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -7.0	環境 -32.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 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 -3.0	環境 -37.0			
			画地 -25.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 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： 54,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	6,031,574	1,280,628	4,750,946	4,393,620	357,326	(0.9493) 339,210	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	7,709,318 円 (46,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	80 %	400 %	330 %	165 ㎡	11.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階部分貸し			有効率の理由	83.3 %	中低層店舗としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	120.00	80.0	96.00	2,230	214,080	4.0	856,320
							2.0	428,160
2 ~	店舗	120.00	85.0	102.00	1,500	153,000	4.0	612,000
							2.0	306,000
3 ~	店舗	120.00	85.0	102.00	1,400	142,800	4.0	571,200
							2.0	285,600
~								
~								
計		360.00	83.3	300.00		509,880		2,039,520
								1,019,760
年額支払賃料				509,880 円 × 12ヶ月 =				6,118,560 円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,118,560 円 × 5.0 %				
				+ 円 × % =				305,928 円
以上計 + a+ - -								5,812,632 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,039,520 円 × 95.0 % × 1.00 % =				19,375 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 %) 1,019,760 円 × 95.0 % × 0.2060 =				199,567 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 + + +				6,031,574 円 (36,555 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01C(賃) - 10801	1,982 (1,911)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,259	対象基準階の 月額実質賃料 2,314 円/㎡
b	行橋01C(賃) - 10803	1,820 (1,731)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,365	月額支払賃料 (2,230 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	317,000 円	63,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	305,928 円	6,118,560 ×	5.0 %
公租公課	土地 55,400 円	査定額	
	建物 475,500 円	63,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	63,400 円	63,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	63,400 円	63,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,280,628 円 (	7,761 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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)	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	63,400,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² × 360.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
		設備部分 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,393,620 円 (26,628 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,031,574 円	
総費用		1,280,628 円	
純収益 -		4,750,946 円	
建物等に帰属する純収益		4,393,620 円	
土地に帰属する純収益 -		357,326 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		339,210 円 (2,056 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	7,709,318 円 (	46,700 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	あさひ不動産鑑定有限公司
行橋（県） 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 境 達司 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6) 路線価	[平成31年1月] 64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 25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712番11ほか1筆 西宮市1-9-13				地積 (㎡)	334	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他)	
	1:1.5	歯科医院 W 2	駅西側の幹線道路沿いに事務所、店舗等が建ち並び商業地域	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	低層の店舗・事業所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、			規模	330 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	土地区画整理法による換地処分が実施された地区	街路	16 m 国道	交通施設	行橋駅北西方500 m 法令 (都) 近商 規制	
	地域要因の将来予測	路線商業施設、事業所等が多く立地しており、繁華性が高く、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。当該地域の土地需要は比較的多く、地価は堅調に推移している。						
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗・事業所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	71,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、行橋市及び近接市町の商業地域とその周辺地域である。需要者の中心は、圏内に地縁や営業基盤を有する事業者である。系統連続性に優れる国道沿いの地域であり、車両通行量が多いことに加え、背後の住宅地域でマンション分譲やアパート建設が活発に行われており、繁華性は良好である。未利用地等が少なくなってきたり、店舗の集積が高まっている。需要者が比較的多く、地価は堅調に推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、JR行橋駅の徒歩圏内にある国道496号沿いの商業地域であり、繁華性が高い。本件では、JR日豊本線沿線の商業地域等において信頼性のある複数の取引事例を収集し得たため、比準価格は精度を確保できた。一方、低層店舗を想定して収益価格を試算したが、土地建物合計の投下資本に見合った賃料収受が可能か不確実性がある。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	-	[]	100	100	[]	[]	標準 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		価格変動状況要因の	変動率	年間	+1.3 %	半年間	%
	- 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							
	継続 新規	前年標準価格	80,000 円/㎡					
	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	%			
	(一般的要因) 景気は緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。超低金利が続いている。個人消費は緩やかに持ち直している。 (地域要因) 国道496号(通称:安川通り)は、路線商業施設、事業所等が多く立地しており、繁華性が高く、近接地域でも店舗の進出がみられる。 (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	苅田01C - 10604	京都府苅田町		建付地	()	不整形	南東20 m国道 南西6 m 北西6 m 三方路		準住居 (70,200)		
b	苅田01C - 10610	京都府苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m町道		準工 (60,200)		
c	小倉南01C - 10308	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東11.5 m県道 南西8.5 m 二方路		近商 (90,200)		
d	苅田01C - 10609	京都府苅田町		更地	()	ほぼ長方形	南東20 m国道 北東6 m 角地		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	() 43,241	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [98.8]	54,708	100 [67.4]	81,169	街路 交通・ 0.0	81,200	
b	() 51,744	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,847	100 [65.1]	79,642	接近 環境 0.0	79,600	
c	() 73,380	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	75,955	100 [94.0]	80,803	画地 行政 0.0	80,800	
d	() 91,086	100 [140.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	63,166	100 [77.3]	81,715	その他 0.0	81,700	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -11.0	環境 -25.0	画地 -1.2	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 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,742,743	517,900	2,224,843	1,143,450	1,081,393	(0.9742) 1,053,493	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	23,943,023 円 (71,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	80 %	200 %	200 %	334 ㎡	15.0 m × 22.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：フロア貸し			有効率 の理由	100.0 %	同用途・同構造の建物としては標準的である

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	115.00	100.0	115.00	2,000	230,000	4.0	920,000	2.0	460,000
~										
~										
~										
計		115.00	100.0	115.00		230,000				920,000 460,000
年額支払賃料						230,000 円 × 12ヶ月 =				2,760,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,760,000 円 × 5.0 % 円 × % =				138,000 円
以上計 + a+ - -										2,622,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						920,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				8,740 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 460,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				112,003 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						2,742,743 円 (8,212 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	行橋01C(賃) - 10801	1,982 (1,911)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,026	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	行橋01C(賃) - 10803	1,820 (1,731)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,185	月額支払賃料 (2,000 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	82,500 円	16,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	110,400 円	2,760,000 ×	4.0 %
公租公課	土地	168,300 円	査定額
	建物	123,700 円	16,500,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	16,500 円	16,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	16,500 円	16,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	517,900 円 (	1,551 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	16,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 115.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,143,450 円 (3,424 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,742,743 円	
総費用		517,900 円	
純収益 -		2,224,843 円	
建物等に帰属する純収益		1,143,450 円	
土地に帰属する純収益 -		1,081,393 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,053,493 円 (3,154 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	23,943,023 円 (	71,700 円 / m ²)	