

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, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 大刀洗(県) - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 廣原 浩一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,500 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, [平成31年1月], 円/㎡, 1.1倍, 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. Includes information on location (三井郡大刀洗町), area (191㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 28,500 円/㎡). Row (10) includes a comparison of the subject land's price (22,700 円/㎡) to the standard price (28,400 円/㎡) and a change rate of +0.4%.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	大刀洗O1C - 1305	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1住居 (60, 200)		
b	大刀洗O1C - 1313	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	東4 m町道		(都) 2低専 (50, 80)		
c	筑前31K - 904	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	南西6 m道路		(都) (60, 200)		
d	筑前O1C - 709	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ正方形	南西4.7 m町道 南東9.5 m 北西4 m 三方路		(都) 1住居 (60, 200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,756	$\frac{100}{[121.5]}$	28,606	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,600	
b	() 20,614	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,511	$\frac{100}{[72.2]}$	28,409	画地 0.0 行政 0.0	28,400	
c	() 21,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,968	$\frac{100}{[75.9]}$	28,943	その他 0.0	28,900	
d	() 23,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,339	$\frac{100}{[82.5]}$	28,290	その他 0.0	28,300	
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 +0.03	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 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.17	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 -20.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	%/月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -14.0	画地 +3.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 28,500 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 [] / 100	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が中心の地域であり、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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない				開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧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	小野不動産鑑定
大刀洗(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	5,960,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 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 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(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		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字菅野字ハサコ343番4				地積(㎡)	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		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4.5m町道	水道、ガス、下水	大堰450m		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 100m、南 100m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、			規模	250㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	4.5m町道	交通 大堰駅 北東方450m	法令 (都) 2低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測	最寄り駅、役場に徒歩圏内の住宅地域であり、特段の変化は見られず今後も現状の住環境を維持するものと予測する。土地需要はいまだ弱含みで推移していることから、地価の下落傾向はもうしばらく続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 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、大刀洗町及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は、大刀洗町及び周辺市町内に居住する第一次取得者等のほか、当該地域に地縁を有する個人である。大刀洗町の北部、国道500号背後の住宅地域以外の地域においては需要はいまだ弱く、地価は下落傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で概ね500万円から600万円程度、新築戸建住宅で2,000万円前半程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並び住宅地域内に存し、自己利用が殆どであることから賃貸想定は考えにくく、収益価格は試算できなかった。以上から、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、周辺基準地等とのバランスを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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	筑前(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]	23,300		
	22,700 円/㎡	100	[103.0]	[95.9]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,400 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		人口は概ね横ばい。高齢化率は周辺市町に比べ比較的低い。利便性の良好な地域での宅地需要は概ね回復傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		役場に近い区画整然とした住宅地域であるが特段の変動要因はない。周辺の取引も少なく、住宅地需要は弱い状況が続いている。		
	変動率	年間 -0.4%	半年間	%	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1) 標準価格算定内訳											
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	大刀洗01C - 1305	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
b	大刀洗01C - 508	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		(都) (60,200)		
c	大刀洗01C - 1314	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長方形	南5.2 m町道		(都) (60,200)		
d	筑前31KD H - 904	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北東5 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,687	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,756	100 [130.0]	26,735	街路 交通・ 0.0	26,700	
b	() 17,000	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,932	100 [79.1]	21,406	接近 環境 0.0	21,400	
c	() 14,933	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	15,379	100 [70.0]	21,970	画地 行政 0.0	22,000	
d	() 19,845	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,024	100 [86.3]	23,203	その他 0.0	23,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	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 +30.0	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 -4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才標準価格決定の理由							〔標準価格： 23,300 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 %/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	自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、貸家に対する需要がほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 1日提出
大刀洗(県) - 3 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Includes address: 大刀洗(県) - 3, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 廣原 浩一 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (9,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,900 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: 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 28日, 令和元年 7月 3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 三井郡大刀洗町大字上高橋字内畑ノ二1618番4. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南40m, 北50m. (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 16,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 対象不動産に係る同一需給圏の範囲は大刀洗町内を中心とした戸建住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の利用は非常に少なく、賃貸市場は未成熟な地域である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 築前(県) - 1, 前年指定基準地の価格. (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 17,000 円/㎡, 変動率 年間 -0.6%, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大刀洗31K - 1312	三井郡大刀洗町		貸家建付地	()	ほぼ正方形	東5.3 m町道		(都) (60,200)		
b	大刀洗01C - 1314	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長方形	南5.2 m町道		(都) (60,200)		
c	大刀洗01C - 1313	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	東4 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
d	小郡31K - 34	小郡市		更地	()	ほぼ長方形	北2 m市道		「調区」 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(19,254)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,177	$\frac{100}{[115.9]}$	16,546	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,500	
b	(14,933)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,379	$\frac{100}{[89.1]}$	17,260	環境 0.0	17,300	
c	(20,614)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,511	$\frac{100}{[120.8]}$	16,979	画地 0.0	17,000	
d	(12,551)	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,714	$\frac{100}{[77.4]}$	16,426	行政 0.0	16,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が中心の地域であり、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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
大刀洗(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	4,850,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 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 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(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	三井郡大刀洗町大字本郷字外町4774番8				地積(㎡)	245	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	不整形 1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北4m町道	水道、下水	本郷650m (都) 2低専 (50,80) (その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 120m、南 50m、北 80m			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 20m、			規模	240㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	4m町道	交通 本郷駅 西方650m	法令 (都) 2低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測	最寄り駅には徒歩圏内に存する旧来からの住宅地域であり、特段の変化は見られず今後も現状の住環境を維持するものと予測する。相応の取引も見られ土地需要は回復傾向にあるもののいまだ弱く、地価は下落傾向にある。						
(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	形状 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は、大刀洗町及び周辺市町内に居住する第一次取得者等のほか、当該地域に地縁を有する個人である。大刀洗町の北部、国道500号背後の住宅地域以外の地域においては需要は弱く、地価は下落傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で、概ね400万円台後半、新築戸建住宅で2,000万円台前半程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、本郷地区の既成住宅地域内に存し、自己利用が殆どであることから賃貸想定は考えにくく、収益価格は試算できなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、周辺基準地等とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	標準地番号						準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
	公示価格	[]	100	100	[]		補 環境 0.0 要 環境 +17.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100		正 行政 0.0 因 行政 0.0	
							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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	筑前(県) - 1						準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[98.0]		補 環境 0.0 要 環境 +17.0	
	22,700 円/㎡	100	[103.0]	[111.2]	100	19,700	正 行政 0.0 因 行政 0.0	
							その他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	人口は概ね横ばい。高齢化率は周辺市町に比べ比較的低い。利便性の良好な地域での宅地需要は概ね回復傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	旧来からの既成住宅地域であり特段の変動要因はない。住宅地需要はいまだ弱く、地価は下落傾向にある。		
	代表標準地 標準地 標準地番号				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	-1.0 %	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	大刀洗01C - 1313	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	東4 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
b	大刀洗01C - 1315	三井郡大刀洗町		更地	()	不整形	北西5.2 m町道		(都) (60,200)		
c	筑前01C - 709	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ正方形	南西4.7 m町道 南東9.5 m 北西4 m 三方路		(都) 1住居 (60,200)		
d	筑前01C - 719	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	南4.2 m町道		(都) (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,614	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,511	100 [101.0]	20,308	街路 交通・ 0.0	19,900	
b	() 24,193	100 [150.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [85.0]	18,899	100 [90.0]	20,999	接近 環境 0.0	20,600	
c	() 23,778	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	23,339	100 [110.4]	21,140	画地 行政 -2.0	20,700	
d	() 16,297	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	17,292	100 [95.0]	18,202	その他 0.0	17,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[98.0] 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 -0.08	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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： 19,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	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多い住宅地域であり、貸家に対する需要がほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
大刀洗(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
大刀洗(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,700 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 3 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	三井郡大刀洗町大字甲条字十三塚ノー 1 5 0 1 番 1				地積 (m ²)	737	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) (60,200)		
	1:1	住宅 B 1	農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域	南西 4 m 町道	水道、下水	西大刀洗 2 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 20 m、奥行 約 20 m、規模			400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項 比較的画地規模が大きな北部の住宅地域で、農家住宅を主に事業所等も見られる。		街路	4 m 町道	交通施設	西大刀洗駅南東方 2 km	法令 (都) (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状程度で推移するものと予測する。農家住宅も多い住宅地域であり、今後も地価はやや弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 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	対象不動産に係る同一需給圏の範囲は大刀洗町内を中心とした戸建住宅地域である。主たる市場参加者は、大刀洗町内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁の選好性を有する個人等が中心と考えられる。町内北部の新興住宅需要を中心に交通便利性・住環境が良好な既存住宅地域の不動産取得需要も回復しつつあるが、それ以外の地域においては土地の取得需要は依然として弱く、地価は緩やかな下落傾向で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の利用は少なく、賃貸市場は未成熟な地域である。従って、評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。本件では、多数の取引事例より客観的かつ実証的な比準価格が求められた。以上より、取引事例比較法による比準価格に基づき、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	筑前(県)	- 1								
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]					
	22,700 円 / m ²	100	[103.0]	[143.5]	100	15,600				
(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 15,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は横ばいであるが、世帯数は増加傾向である。北部を中心にミニ開発やアパートの建設が見られるが、南部の動きはやや少ない。				
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	(地域要因)	周辺に農地も見られる住宅地域であり、不動産の取得需要は依然として弱く、地価は下落傾向で推移している。			
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大刀洗01C - 1312	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長方形	南7.8 m県道		(都) (60,200)		
b	大刀洗31K - 1312	三井郡大刀洗町		貸家建付地	()	ほぼ正方形	東5.3 m町道		(都) (60,200)		
c	大刀洗01C - 1314	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長方形	南5.2 m町道		(都) (60,200)		
d	大刀洗01C - 1313	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	東4 m町道		(都) 2低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,187	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,114	$\frac{100}{[74.9]}$	16,174	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,200	
b	() 19,254	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,177	$\frac{100}{[126.7]}$	15,136	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,100	
c	() 14,933	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,379	$\frac{100}{[97.5]}$	15,773	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,800	
d	() 20,614	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,511	$\frac{100}{[134.2]}$	15,284	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,300	
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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -7.0	画地 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 +7.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、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, 小野不動産鑑定. Row 1: 大刀洗(県) 5-1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,800 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], 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格価と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	大刀洗31K - 1307	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ正方形	西8.2 m県道		(都) 近商 (80, 200)		
b	朝倉31K - 926	朝倉市		更地	()	長方形	北東11 m県道 南東1.2 m 角地		(都) 1住居 (70, 200)		
c	朝倉01C - 110	朝倉市		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.5 m県道		(都) 1住居 (60, 200)		
d	筑前01C DH - 904	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	北東12 m国道		(都) (60, 200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 23,037	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,807	$\frac{100}{[75.7]}$	30,128	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	30,100
b	() 25,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.7]}$	35,725	$\frac{100}{[113.9]}$	31,365	環境 画地	0.0 0.0	31,400
c	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,459	$\frac{100}{[107.6]}$	29,237	行政	0.0	29,200
d	() 25,496	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,838	$\frac{100}{[90.9]}$	29,525	その他	0.0	29,500
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 -0.06	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 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.11	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 +15.0	画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.17	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 +12.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	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
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 30,100 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 []	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 []	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 []	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,730,260	571,824	2,158,436	1,822,590	335,846	(0.9742) 327,181	(4.8 - 0.4) 4.4 %
	⑧収益価格		7,435,932 円 (22,100 円/㎡)				
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗	184.00	S 1F		184.00		
⑤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%	337㎡	14.0m×23.5m	前面道路：県道 14.5m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	一棟貸しの店舗			⑦有効率 の理由	100.0%	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1～	店舗	184.00	100.0	184.00	1,310	241,040	5.0	1,205,200
～								
～								
～								
計		184.00	100.0	184.00		241,040		1,205,200
⑨年額支払賃料					241,040円 × 12ヶ月 = 2,892,480円			
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円			
⑩b共益費(管理費)の算出根拠								
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円			
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。 0円			
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))					2,892,480円 × 6.0% + 円 × % = 173,549円			
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					2,718,931円			
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,205,200円 × 94.0% × 1.00% = 11,329円			
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円			
⑰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			
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					2,730,260円 (8,102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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	朝倉31K(賃) - 1201	1,504 (1,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,479	対象基準階の 月額実賃料 1,315円/㎡
b	朝倉01C(賃) - 1401	1,182 (1,156)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,142	月額支払賃料 (1,310円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	131,500 円	26,300,000 ×	0.5 %
②維持管理費	144,624 円	2,892,480 ×	5.0 %
③公租公課	土地 59,000 円	査定額	
	建物 184,100 円	26,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	26,300 円	26,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	571,824 円 (1,697 円/㎡)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	4.8 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 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	
①建物等の初期投資額	26,300,000 円	設計監理料率 139,000 円/㎡ × 184.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	1,822,590 円 (5,408 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益		2,730,260 円	
②総費用		571,824 円	
③純収益 ①-②		2,158,436 円	
④建物等に帰属する純収益		1,822,590 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		335,846 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		327,181 円 (971 円/㎡)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	7,435,932 円 (22,100 円/㎡)	