

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
小郡(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	7,890,000 円	1㎡当たりの価格	47,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小坂井字仙寺牟田207番17				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	1住居(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域	西5m市道	水道、下水	西鉄小郡460m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 20m、南 60m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	西鉄小郡駅及び七夕通りに近接する既成住宅地域	街路	5m市道	交通施設	西鉄小郡駅 南方460m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	西鉄小郡駅近接の既成住宅地域で、七夕通りの商業地域としての熟成等に伴い、周辺既成住宅地域でのミニ開発等が活発で、需給は依然堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響がやや注視される。						
(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	48,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は市中南部の住宅地域で、特に西鉄小郡駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する第一次取得者で、他にミニ開発・分譲業者等も見られる。市中南部の既成住宅地域においても住宅用地の取引やミニ開発住宅の分譲等が目立ち、住宅地市場における需給は旺盛である。既成住宅地とミニ開発分譲地では取引水準をやや異にするが、標準的画地程度の規模で700~900万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的価格である。収益価格は理論的価格であるが、投下資本に相応するほど賃貸市場は熟成しておらず、賃料の遅行性や想定要素を含む点も否めず、相対的信頼性は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、市場の特性・住宅地の価格バランス及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]	[]		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		
(10)対年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 47,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、低金利等を背景に不動産市場は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。		
	- 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 小郡 - 5 公示価格 47,600 円/㎡				(地域要因)	既成住宅地域においても需給は依然堅調であるが、新型コロナウイルス感染症による今後の市場への影響は注視される。		
	変動率	年間 +1.7%	半年間 +0.4%		(個別的要因)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		

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	小郡2C - 13	小郡市				更地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1住居 (60,200)			
b	小郡2C - 21	小郡市				建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		1住居 (60,200)			
c	小郡2C - 23	小郡市				更地	()	ほぼ整形	南西4.7 m市道		1中専 (60,188)			
d	小郡2C - 610	小郡市				更地	()	長方形	北西3.3 m市道		1住居 (60,160)			
e	小郡2C - 1206	小郡市				更地	()	ほぼ長方形	南6.5 m市道		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	() 22,581	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [70.0]	32,839	100 [81.2]	40,442	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	40,400			
b	() 45,437	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,437	100 [94.8]	47,929	環境 画地	0.0 0.0	47,900			
c	() 52,351	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,189	100 [94.1]	56,524	行政	0.0	56,500			
d	() 27,968	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,220	100 [60.6]	46,568	その他	0.0	46,600			
e	() 56,363	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	57,152	100 [115.0]	49,697	[100.0] 100	0.0 100	49,700			
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 +0.18	街路 画地	0.0 -30.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-18.0 0.0
b	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 -2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 48,000 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				既成市街地のため適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,867,974	329,288	1,538,686	1,285,540	253,146	(0.9753) 246,893	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	6,021,780 円 (36,500 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	70.00	L S 2 F		140.00		
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
1住居	60%	200%	200%	165㎡	10.4 m x 16.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	面積 35㎡、1LDK、4戸を想定			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	70.00	100.0	70.00	1,140	79,800	1.0	79,800	1.0	79,800
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,150	80,500	1.0	80,500	1.0	80,500
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		160,300				160,300
年額支払賃料						160,300 円 x 12ヶ月 =				1,923,600 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,923,600 円 x 5.0 % 円 x % =				96,180 円
以上計 + a+ - -										1,827,420 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						160,300 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,523 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 %) 160,300 円 x 95.0 % x 0.2563 =				39,031 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						1,867,974 円 (11,321 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	小郡2C(賃)	1,105	100	[100.0]	100	100	100	100	1,228	対象基準階の月額実質賃料 1,176 円/㎡
	- 1	(1,105)	[100.0]	100	[100.0]	[90.0]	[100.0]	[100.0]		月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
b	小郡2C(賃)	690	100	[100.0]	100	100	100	100	1,078	
	- 2	(690)	[100.0]	100	[100.0]	[80.0]	[80.0]	[100.0]		
c			100	[]	100	100	100	100		基準階 2 F B
	-	()	[]	100	[]	[]	[]	[]		

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	57,708 円	1,923,600 x	3.0 %
公租公課	土地 12,880 円	査定額	
	建物 139,300 円	19,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	329,288 円 (	1,996 円 / m ²)	(経費率 17.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,285,540 円 (7,791 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,867,974 円
総費用			329,288 円
純収益 -			1,538,686 円
建物等に帰属する純収益			1,285,540 円
土地に帰属する純収益 -			253,146 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			246,893 円 (1,496 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	6,021,780 円 (		36,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	小郡市大保字原口 1 2 3 4 番 1 8				地積 (㎡)	310	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 中専 (60,200)		
	1 : 1	空地	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	大保280 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 130 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模			320 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	画地を 2 分割した後建売分譲住宅の販売が散見される。	街路	6 m 市道	交通施設	大保駅南西方 280 m	法令 1 中専 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	西鉄天神大牟田線沿線に位置する既存の戸建住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。堅調な住宅需要を背景に、地価は上昇傾向にあり、今後も同様の傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	52,500 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、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市の中央部から北部に位置する住宅地域。需要者の中心は、福岡市に通勤する一次取得者層の個人である。市内の新規開発の分譲住宅地の販売は好調な状況であり、既存の住宅地域においても、市中心部や鉄道沿線で最寄り駅への接近性が良好な地域などでの需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、規模により異なり、土地のみで総額 1,000 万円から 2,000 万円程度と幅がある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、アパート等の収益物件は少なく、居住の快適性を重視する地域であるので、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等で規範性のある取引事例を収集し、適切に補修正して求めたものであり、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要因 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	小郡(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要因 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	47,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	52,600	0.0	-1.0	
			100	[100.0]	[90.8]	100		0.0	+3.0	
								0.0	-11.0	
								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 51,100 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		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動状況 要因		
	変動率	年間 +2.7 %	半年間	%	(一般的 要因)	市内で宅地開発も順調で、不動産需要は堅調であるが、新型コロナウイルスの懸念材料もあり、今後の動向が注目される。				
					(地域 要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、地域内の住宅地に対する需要は安定的で、地価は緩やかな上昇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	小郡2C - 607	小都市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 東6.5 m 角地		1中専 (70,200)				
b	小郡2C - 3	小都市		建付地	()	ほぼ整形	南4 m私道		1中専 (60,160)				
c	小郡2C - 8	小都市		貸家建付地	()	不整形	南6 m市道		1住居 (60,200)				
d	小郡2C - 34	小都市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道		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	() 57,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	59,949	$\frac{100}{[104.0]}$	57,643	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	57,600			
b	() 42,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,111	$\frac{100}{[91.2]}$	47,271	0.0 0.0 0.0	47,300			
c	() 48,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	50,304	$\frac{100}{[101.0]}$	49,806	0.0	49,800			
d	() 49,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,049	$\frac{100}{[95.0]}$	52,683	0.0	52,700			
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 +0.18	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 +5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	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 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 +0.08	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 0.0	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： 52,500 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				
(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		当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は採用しなかった。					

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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
小郡(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	8,270,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	小郡市小郡字中尾689番76				地積(㎡)	177	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住居(60,200)	
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域	北6m市道	水道、下水	西鉄小郡950m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 12m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6m市道	交通施設	西鉄小郡駅 北西方950m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	周辺の既成住宅地域において住宅用地やミニ開発の分譲住宅を中心に需給は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響がやや注視される。						
(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	46,700 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	同一需給圏は市中南部の住宅地域で、特に西鉄小郡駅及び大保駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか圏外からの参入者も一部見られる。市中南部の既成住宅地域においても住宅用地の取引やミニ開発住宅の分譲等が目立ち、住宅地市場における需給は旺盛である。既成住宅地とミニ開発分譲地では取引水準をやや異にするが、標準的画地程度の規模で総額800~1000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的価格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地 街路 -3.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準交通 0.0 域 交通 +6.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準環境 0.0 要 環境 0.0
	小郡(県) - 1	[101.7] 100	[100.0] 100	[102.8] 100	[100.0] 100	46,500	標準画地 0.0 因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 47,000 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準行政 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 45,700 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、低金利等を背景に不動産市場は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。			
	- 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			(地域要因)	既成住宅地域においても需給は依然堅調であるが、新型コロナウイルス感染症による今後の市場への影響は注視される。			
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	(個別的要因)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100					
	変動率 年間 +2.2 % 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	小郡2C - 11	小郡市		更地	()	ほぼ整形	北東駅前広場		1 低専 (40,60)	
b	小郡2C - 34	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道		1 住居 (60,200)	
c	小郡2C - 601	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	小郡2C - 616	小郡市		更地	()	ほぼ正方形	南東4 m市道		1 低専 (40,60)	
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	() 47,977	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	48,649	100 [104.0]	46,778	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	46,800
b	() 49,899	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,049	100 [107.7]	46,471	環境 0.0	46,500
c	() 52,812	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	50,750	100 [109.1]	46,517	画地 0.0	46,500
d	() 48,387	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	49,064	100 [103.7]	47,313	行政 0.0 その他 0.0	47,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	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 +4.0		
			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 +0.08	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 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.18	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 +8.0		
			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 +0.18	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 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 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： 46,700 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				既成市街地のため適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅地域で賃貸市場は成立しておらず、適用困難。							

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	国土総合研究所
小郡(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	6,010,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	小郡市小郡字下町 1 3 3 1 番 1 4 外				地積 (㎡)	132	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 住居 (60,200)
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	東 6 m 市道、北側道	水道、下水	西鉄小郡 1.1 km		(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 100 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 10 m、奥行 約 13 m、規模			130 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 西鉄小郡駅 南西方 1.1 km	法令 2 中専 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	西鉄小郡駅を最寄駅とする既成住宅地域で、周辺既成住宅地域ではミニ開発等が活発で、需給は依然堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響がやや注視される。						
(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	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	34,800 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	同一需給圏は市中南部の住宅地域で、特に西鉄小郡駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか圏外からの参入者も一部見られる。市中南部の既成住宅地域においても住宅用地の取引やミニ開発住宅の分譲等が目立ち、住宅地市場における需給は旺盛である。既成住宅地と開発分譲地では取引水準をやや異にするが、標準的画地程度の規模で総額 600 ~ 700 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	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は理論的價格であるが、投下資本に相応するほど賃貸市場は熟成しておらず、賃料の遅行性や想定要素を含む点も否めず、相対的信頼性は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、市場の特性・指定基準地との均衡及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	45,100	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	小郡(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	47,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[102.0]	45,100	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			100	[100.0]	[108.0]	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 44,600 円 / ㎡		価格変動状況要因	一般的要因 人口・世帯数ともに微増傾向にあり、低金利等を背景に不動産市場は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。				
- 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 既成住宅地域においても需給は依然堅調であるが、新型コロナウイルス感染症による今後の市場への影響は注視される。						
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %		個別的要因 対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。						

(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	小郡2C - 14	小郡市		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道 東19 m 準角地		1中専 (70,200)	
b	小郡2C - 16	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1中専 (60,200)	
c	小郡2C - 17	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道 東11 m 準角地		1住居 (70,160)	
d	小郡2C - 20	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4 m 準角地		1住居 (70,160)	
e	小郡2C - 24	小郡市		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m市道		1中専 (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	() 39,108	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.8]}$	43,630	$\frac{100}{[95.0]}$	45,926	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
b	() 45,141	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,728	$\frac{100}{[102.9]}$	44,439		46,800
c	() 36,704	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,674	$\frac{100}{[94.8]}$	40,795		45,300
d	() 43,462	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	43,419	$\frac{100}{[92.1]}$	47,143		41,600
e	() 52,676	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,045	$\frac{100}{[99.8]}$	53,151	[102.0] 100	48,100
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 +0.18	街路 0.0 画地 -9.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,500 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			既成市街地のため適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	1,802,717	324,192	1,478,525	1,285,540	192,985	(0.9753) 188,218	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,590,683 円 (34,800 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	70.00	L S 2 F		140.00		
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
1 住居	70 %	200 %	200 %	132 ㎡	10.5 m x 13.0 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	面積 3 5 ㎡、1 D K、4 戸を想定			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	70.00	100.0	70.00	1,100	77,000	1.0	77,000
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,110	77,700	1.0	77,700
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		154,700		154,700
年額支払賃料				154,700 円 x 12ヶ月 = 1,856,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				1,856,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 92,820 円				
以上計 + a+ - -				1,763,580 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				154,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,470 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 %) 154,700 円 x 95.0 % x 0.2563 = 37,667 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				1,802,717 円 (13,657 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	小郡2C(賃) - 1	1,105 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,169	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	小郡2C(賃) - 2	690 (690)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	980	月額支払賃料 (1,110 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	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	55,692 円	1,856,400 x	3.0 %
公租公課	土地 9,800 円	査定額	
	建物 139,300 円	19,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	324,192 円 (	2,456 円 / m ²)	(経費率 18.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % + 仕上部分 0.0648 x 40 % + 設備部分 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,285,540 円 (9,739 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,802,717 円	
総費用		324,192 円	
純収益 -		1,478,525 円	
建物等に帰属する純収益		1,285,540 円	
土地に帰属する純収益 -		192,985 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		188,218 円 (1,426 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,590,683 円 (	34,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	小郡市美鈴が丘 4 丁目 5 番 9				地積 (m ²)	209	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 低専 (40,60) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	三国が丘 1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 70 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	三国が丘駅南西方 1.6 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	大規模開発による既存の住宅団地であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。市内の新規住宅団地との競合もあるが、当面の間は地価の上昇基調が続くと予測する。						
(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	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市北部及びその周辺市の大規模な住宅団地。需要者の中心は、福岡市へ通勤する一次取得者層であり、需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 1,500 万円から 2,000 万円程度である。筑紫野市等周辺市内の住宅地価格と比較した場合、相対的な割安感もあり、小郡市内に位置する既存の住宅団地及び新規開発の分譲地に対する需要については、引き続き堅調な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の用途地域は第 1 種低層住居専用地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内の住宅団地内の規範性のある取引事例を収集し、適切に補修正して求めたものであり、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	筑紫野(県) - 8 前年指定基準地の価格 68,500 円 / m ²	[105.8] 100	100 [102.0]	100 [97.9]	[102.0] 100	74,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 71,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	市内で宅地開発も順調で、不動産需要は堅調であるが、新型コロナウイルスの懸念材料もあり、今後の動向が注目される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、地域内の住宅地に対する需要は安定的で、地価は緩やかな上昇基調で推移している。		
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %	(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小郡2C - 1308	小郡市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	小郡2C - 617	小郡市		建付地	()	長方形	北西16 m市道		1 低専 (40,60)	
c	小郡2C - 613	小郡市		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60)	
d	小郡2C - 625	小郡市		建付地	()	長方形	南6 m市道 東3 m 角地		2 低専 (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	() 64,025	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,074	100 [97.0]	68,118	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	69,500
b	() 71,998	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,798	100 [101.9]	72,422	画地 +2.0 行政 0.0	73,900
c	() 56,579	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	56,856	100 [98.0]	58,016	その他 0.0	59,200
d	() 80,744	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	78,725	100 [104.0]	75,697		77,200
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 74,000 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	当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する1低専の戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は採用しなかった。						

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	国土総合研究所
小郡(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	8,920,000 円	1㎡当たりの価格	43,300 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	小郡市力武字龍頭 3 1 0 番 3 1			地積 (㎡)	206	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 住居 (60,200)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南4.7 m 市道	水道、下水	大保700 m	(その他) (60,188)			
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 50 m、南 30 m、北 80 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 16 m、規模			210 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.7 m 市道	交通施設	大保駅 北東方700 m 法令 1 住居 (60,188) 規制			
	地域要因の将来予測	周辺の既成住宅地域ではミニ開発等が活発で、大型店舗等に比較的近接する好立地条件を有し、需給は堅調であるが、今後は新型コロナウイルスの影響がやや注視される。								
(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	43,300 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	同一需給圏は市中南部の住宅地域で、特に三沢駅及び大保駅を最寄駅とする住宅地域。大型店舗等に比較的近接する立地で、需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか圏外からの参入者も一部見られる。市中南部の既成住宅地域においても住宅用地の取引やミニ開発の住宅分譲等が目立ち、住宅地市場における需給は旺盛である。既成住宅地と開発分譲地では取引水準をやや異にするが、標準的画地程度の規模で総額 9 0 0 ~ 1 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び地価変動の推移等、更に大型店舗等への接近性等にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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
	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	小郡(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	47,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	42,900			
			100	[100.0]	[111.3]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,400 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +2.1 %	半年間	%	(一般的要因)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、低金利等を背景に不動産市場は堅調であるが、今後は新型コロナウイルスの影響が注視される。				
					(地域要因)	既成住宅地域においても需給は依然堅調であるが、新型コロナウイルス感染症による今後の市場への影響は注視される。				
					(個別的要因)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。				

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	小郡2C - 2	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)				
b	小郡2C - 3	小都市		建付地	()	ほぼ整形	南駅前広場		1 中専 (60,160)				
c	小郡2C - 8	小都市		貸家建付地	()	不整形	南6 m市道		1 住居 (60,200)				
d	小郡2C - 1208	小都市		更地	()	ほぼ台形	北東4 m市道		1 中専 (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	() 56,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,669	$\frac{100}{[129.8]}$	42,888	街路 0.0 交通・接近 0.0	42,900			
b	() 42,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,111	$\frac{100}{[98.9]}$	43,590	環境 0.0	43,600			
c	() 48,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	50,304	$\frac{100}{[117.9]}$	42,667	画地 0.0	42,700			
d	() 42,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,196	$\frac{100}{[95.0]}$	45,469	行政 0.0 その他 0.0	45,500			
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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	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 -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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 +7.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 43,300 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			既成市街地のため適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅地域で賃貸市場は成立しておらず、適用困難。						

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 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等	小郡市福童字内畑 6 1 1 番 5				地積 (m ²)	404	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	「調区」(70,200) (その他)	
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅のほか一般住宅が混在する住宅地域	北 4.5 m 市道	水道、下水	端間 440 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 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 16 m、奥行 約 25 m、			規模	400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 . 5 m 市道	交通施設	端間駅北西方 440 m 法令「調区」(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	西鉄天神大牟田線沿線に位置する市街化調整区域内の農家住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間は現状を維持すると予測する。地価は底値感もあることから、概ね横ばい基調で推移すると予測する。							
(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	26,300 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、小郡市及びその周辺市に存する市街化調整区域内の農家住宅地域。需要者の中心は、地域内に地縁を有する個人で、需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 1,000 万円程度である。同一需給圏内の需給動向は、農家住宅地域内での新規供給は少なく、また、需要は地縁を有するものに限定されるため、需要自体も少ない。地価については下落基調が続いていたものの、水準自体の底値感もあることから横ばい基調にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅が多く見られる住宅地域であり、アパート等の収益物件は少ないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内の市街化調整区域内の規範性のある取引事例を収集し、適切に補修正して求めたものであり、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、同一需給圏内の需給動向等も勘案の上、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,300 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	市内で宅地開発も順調で、不動産需要は堅調であるが、新型コロナウイルスの懸念材料もあり、今後の動向が注目される。			
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	近隣地域における主たる需要者は地縁を有する一次取得者であるため、需要自体は弱いものの、底値感から地価は横ばい傾向である。		
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	小郡2C - 22	小郡市		更地	()	不整形	東18 m市道		「調区」 (70,200)	
b	小郡2C - 26	小郡市		更地	()	ほぼ整形	東4.3 m市道		「調区」 (70,200)	
c	小郡2C - 603	小郡市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南3.5 m市道 西3.5 m 準角地		「調区」 (80,200)	
d	小郡2C - 1214	小郡市		底地	()	ほぼ長方形	北10 m県道 西3.7 m 角地		「調区」 (80,200) 34条11号区域	
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	() 27,105	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	27,824	100 [103.7]	26,831	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	26,800
b	() 23,077	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,700	100 [88.0]	26,932	環境 0.0 画地 0.0	26,900
c	() 19,347	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	18,968	100 [77.6]	24,443	行政 0.0	24,400
d	() 14,021 23,368	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	22,910	100 [106.0]	21,613	その他 0.0	21,600
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 +0.08	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,300 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	市街化調整区域内の農家住宅地域で、共同住宅の立地がなく賃貸市場が形成されておらず、賃料水準の把握が困難であるため。							

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

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 小郡(県) - 8, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 友野 和憲 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,220,000 円 | 1㎡当たりの価格, 47,500 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. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 6 月 25 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 10 日, 正常価格, [令和 2 年1月], 路線価又は倍率, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (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) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical data and descriptive text regarding land use, market conditions, and valuation methods.

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	小郡2C - 616	小都市		更地	()	ほぼ正方形	南東4 m市道		1低専 (40,60)		
b	小郡2C - 601	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5 m 角地		1低専 (50,60)		
c	小郡2C - 8	小都市		貸家建付地	()	不整形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
d	小郡2C - 11	小都市		更地	()	ほぼ整形	北東5 m市道		1低専 (40,60)		
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	() 48,387	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,064	$\frac{100}{[102.0]}$	48,102	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	48,100	
b	() 52,812	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	50,750	$\frac{100}{[104.0]}$	48,798	画地 0.0 行政 0.0	48,800	
c	() 48,522	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	50,304	$\frac{100}{[112.4]}$	44,754	その他 0.0	44,800	
d	() 47,977	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,649	$\frac{100}{[102.0]}$	47,695	その他 0.0	47,700	
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 +0.18	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 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： 47,500 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				
(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		当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する1低専の戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は採用しなかった。					

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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
小郡(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	64,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小郡字折口3 2 1番1外				地積(㎡)	396	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	近商(80,200)準防	
	台形 1.2:1	店舗 W 1	幹線道路沿いに低層店舗、沿道サービス施設等が建ち並ぶ商業地域	南東16 m 国道、北東側道	水道、下水	西鉄小郡530 m	(その他) (100,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m 国道	交通施設	西鉄小郡駅 北東方500 m 法令 近商(90,200)準防 規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	物流基地として注目される筑後小郡 I C 周辺と鳥栖 I C 周辺を結び、七夕通りとも連結する国道沿いの路線商業地域で、新型コロナウイルスの影響は注視されるが、市場の回復傾向は強まっている。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	46,200 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	同一需給圏は小郡市及び周辺市町の幹線あるいは準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業主や県内に店舗や営業所等を展開する企業等である。近年物流基地として注目される小郡 I C 周辺と鳥栖 I C 周辺を結ぶ国道沿いの路線商業地域で、熟成中の七夕通りとも連結し、市場の回復傾向を強めている。業種や規模等が多様であり、また、事業借地による進出も多く、中心と言えるほどの価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗、沿道サービス施設が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は同一路線沿い事例が採用でき、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的価格である。収益価格は理論的価格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等にやや難はあるが、路線商業地域であり検証手段としての有用性を有する。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、公示地との均衡、周辺住宅地との価格バランス及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +4.0 補 画地 0.0 因 行政 +15.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(8)公価標準価格と格しをた	公示価格	[100.2]	100	100	[103.0]	64,000		
(8)公価標準価格と格しをた	77,900 円/㎡	100	[100.0]	[125.6]	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +4.0 補 画地 0.0 因 行政 +15.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	円/㎡	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 64,000 円/㎡	価格変動状況要因		(一般的要因)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、低金利等を背景に不動産市場は堅調であるが、今後は新型コロナウイルスの影響が注視される。			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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		(地域要因)	需要が強い鳥栖 I C 周辺と小郡 I C 周辺を結ぶ国道沿いで、新型コロナウイルスの影響は注視されるが、市場の回復傾向は強まっている。			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %	価格変動状況要因		(個別的要因)	対象地は角地で、当該要因に変動はなく、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

(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	小郡2C - 18	小郡市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東12 m国道		商業 (90,400)	
b	小郡2C - 31	小郡市		その他	()	ほぼ整形	北12 m国道東角地		商業 (100,400)	
c	小郡2C - 32	小郡市		更地	()	記載無し	南東12 m国道		近商 (90,200)	
d	小郡2C - 1205	小郡市		建付地	()	ほぼ台形	南東9.5 m県道		1中専 (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	() 85,920	100 [130.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,291	100 [107.1]	61,896	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	63,800
b	() 49,500	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [79.9]	62,076	100 [96.0]	64,663	画地 +3.0 行政 0.0	66,600
c	() 45,316	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [80.0]	56,758	100 [93.0]	61,030	その他 0.0	62,900
d	() 54,815	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	57,641	100 [86.6]	66,560		68,600
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	その他	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -20.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 65,000 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				既成市街地のため適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,033,260	1,320,804	5,712,456	4,885,650	826,806	(0.9742) 805,474	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	18,306,227 円 (46,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	200.00	S 2 F		400.00		
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
近商 準防	100 %	200 %	200 %	396 ㎡	22.5 m x 18.0 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	駅徒歩圏の路線商業地として、1階店舗、2階事務所を想定			有効率 の理由	77.5 %	事務所は外階段利用

(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	200.00	75.0	150.00	2,100	315,000	6.0	1,890,000	1.0	315,000
2 ~	事務所	200.00	80.0	160.00	1,680	268,800	3.0	806,400	1.0	268,800
~										
~										
計		400.00	77.5	310.00		583,800				2,696,400 583,800
年額支払賃料						583,800 円 x 12ヶ月 = 7,005,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 300,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,005,600 円 x 6.0 % + 300,000 円 x 6.0 % = 438,336 円				
以上計 + a+ - -						6,867,264 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,696,400 円 x 94.0 % x 1.00 % = 25,346 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 %) 583,800 円 x 94.0 % x 0.2563 = 140,650 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						7,033,260 円 (17,761 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	小郡2C(賃) - 1401	2,226 (2,222)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [120.0]	2,290	対象基準階の 月額実質賃料 2,155 円/㎡
b	筑紫野2C(賃) - 701	1,798 (1,789)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,103	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	352,500 円	70,500,000 x	0.5 %
維持管理費	292,224 円	7,305,600 x	4.0 %
公租公課	土地 41,580 円	査定額	
	建物 493,500 円	70,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	70,500 円	70,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,500 円	70,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,320,804 円 (	3,335 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(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	70,500,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,885,650 円 (12,338 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,033,260 円	
総費用		1,320,804 円	
純収益 -		5,712,456 円	
建物等に帰属する純収益		4,885,650 円	
土地に帰属する純収益 -		826,806 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		805,474 円 (2,034 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	18,306,227 円 (	46,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	50,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	52,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	小郡市小郡字若山 6 2 9 番 2 0 外				地積 (m ²)	971	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 住居 (60,200)		
	1 : 1.2	店舗 S 1	スーパーや小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西 8.7 m 県道	水道、下水	大保 1.1 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 110 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 35 m、規模			1,000 m ² 程度、形状			長方形		
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 8.7 m 県道	交通施設	大保駅南西方 1.1 km		法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域はスーパーや小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。地価は上昇の程度は弱いものの、上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 54,500 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 37,800 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、小郡市内で駅周辺や幹線道路沿いに位置する商業地域で、周辺地域の居住者による購買需要に支えられてきた小売店舗などで構成されている。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ限られた個人事業者が中心で、幹線道路沿いの路線商業地などでは、スーパーマーケットや小売店舗などを運営する事業者による需要もみられる。取引価格については画地規模によりさまざまで、中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、小郡市内に位置する商業地に係る事例を収集して試算しており、市場性を反映した価格で規範性が高い。一方で、収益価格については、主たる需要者が重視するであろう投資採算性を反映した価格といえる。本件では、商業地に対する取引実態をより強く反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示準格	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 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 小郡市における不動産市況は新興の大規模住宅団地等を中心に堅調な動きがみられ、商業地についても持ち直しの状況がみられる。 (地域要因) 小郡市内に位置する路線商業地域であり、地域内への新規店舗立地等は見られず、価格形成に大きな変動を及ぼす地域要因は特にない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +3.0 %	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	小郡2C - 1205	小郡市		建付地	()	ほぼ台形	南東9.5 m県道		1中専 (60,200)		
b	小郡2C - 18	小郡市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東12 m国道		商業 (90,400)		
c	小郡2C - 31	小郡市		更地	()	ほぼ整形	北12 m国道東 角地		商業 (100,400)		
d	小郡2C - 32	小郡市		更地	()	記載無し	南東12 m国道		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	() 54,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	57,641	$\frac{100}{[101.0]}$	57,070	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	57,100	
b	() 85,920	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,291	$\frac{100}{[118.0]}$	56,179	画地 0.0 行政 0.0	56,200	
c	() 49,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[79.9]}$	62,076	$\frac{100}{[116.9]}$	53,102	その他 0.0	53,100	
d	() 45,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	56,758	$\frac{100}{[110.3]}$	51,458	その他 0.0	51,500	
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 +0.25	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 0.0	画地 -3.0	行政 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 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +3.0	画地 -20.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 -20.0	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： 54,500 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				
(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)
	5,781,564	1,143,800	4,637,764	2,979,900	1,657,864	(0.9742) 1,615,091	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	36,706,614 円 (37,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S	1 F	300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	971 ㎡	28.4 m x 35.0 m	前面道路：県道 8.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建の店舗を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しの店舗を前提としているため

(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	店舗	300.00	100.0	300.00	1,700	510,000	6.0	3,060,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		510,000		3,060,000
年額支払賃料				510,000 円 x 12ヶ月 = 6,120,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,120,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 367,200 円				
以上計 + a+ - -				5,752,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,060,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 28,764 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,781,564 円 (5,954 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	小郡2C(賃) - 1401	2,226 (2,222)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	1,995	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	筑紫野2C(賃) - 701	1,798 (1,789)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,598	月額支払賃料 (1,700 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	215,000 円	43,000,000 x	0.5 %
維持管理費	244,800 円	6,120,000 x	4.0 %
公租公課	土地 297,000 円	査定額	
	建物 301,000 円	43,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,143,800 円 (	1,178 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(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	43,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,979,900 円 (3,069 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,781,564 円	
総費用		1,143,800 円	
純収益 -		4,637,764 円	
建物等に帰属する純収益		2,979,900 円	
土地に帰属する純収益 -		1,657,864 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,615,091 円 (1,663 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	36,706,614 円 (	37,800 円 / m ²)	