

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
志免(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	74,600 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 1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	1.5 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	糟屋郡志免町田富1丁目260番50 「田富1-10-8」			地積 (㎡)	178	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)			
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東6m 町道	水道、 ガス、 下水	福岡空港6.2km	(その他) 高度地区1種最高20m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 80m、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 15m、規模			180㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし。		街 基準方位北 6m 町道	交通 福岡空港駅 南東方 6.2km	法令 1住居 (60,200)	規制 高度地区1種20m			
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。平坦地であり、住環境に優れていることから、今後も堅調な宅地需要を維持するものと予測される。								
(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	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	74,600 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、志免町内及び周辺市町内の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域である。需要者の中心は、福岡市へ通勤するサラリーマン等である。戸建住宅に対する需要は好調である。市場の中心価格帯は土地1000万円～1500万円程度、新築戸建て3000万円～3500万円程度が中心の価格帯となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、比較的信頼性のある取引事例を収集し得た。アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、単価と総額の関連に留意し、指定基準地価格との検討を踏まえ、標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	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 街路 化 交通 補 環境 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	志免(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 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	85,500 円/㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [123.2]	[103.0] 100	74,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 +3.0 +15.0 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 70,500 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	人口・世帯数ともに微増傾向にあるものの、コロナウイルス感染拡大により、住宅地の価格上昇に鈍化がみられ、商業地もやや軟調。				
	- 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)	平坦地の区画整然とした住宅地域であり、需要は堅調で、取引は依然として比較的活発に推移している。				
	変動率 年間 +5.8% 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	志免2C - 404	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	北東6 m町道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m					
b	志免2C - 911	糟屋郡志免町		建付地	()	長方形	北西8.7 m町道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m					
c	志免2C - 1307	糟屋郡志免町		更地	()	不整形	西3.5 m町道 南東3.5 m 角地		1住居 (70,160) 高度地区1種最高20m					
d	宇美2C - 409	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道		(都) 1住居 (60,160)					
e	宇美2C - 604	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	南東6 m町道 南西5 m 角地		(都) 1住居 (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	() 61,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	74,587	$\frac{100}{[101.0]}$	73,849	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 88,062	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,062	$\frac{100}{[120.8]}$	72,899	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
c	() 81,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	85,604	$\frac{100}{[119.7]}$	71,515	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
d	() 92,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,368	$\frac{100}{[128.7]}$	71,770	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
e	() 87,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	86,842	$\frac{100}{[117.8]}$	73,720	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
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 +0.30	街路 画地	0.0 -15.0	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	+2.0 0.0	環境	-1.0
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	+2.0 0.0	環境	+15.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 -1.0	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	+2.0 0.0	環境	+29.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+34.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +3.0	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	+19.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 74,600 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			% / 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						
	戸建住宅を主とする地域であり、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 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	19,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,300 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 8 日	(6) 路線価	[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	倍率種別	1.4 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	糟屋郡志免町桜丘 2 丁目 3 7 番 「桜丘 2 - 5 - 1 3」				地積 (m ²)	288	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)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4.4 m 町道	水道、ガス、下水	福岡空港 5.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 65 m、西 65 m、南 40 m、北 40 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 16 m、			規模	260 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が多い分譲住宅団地	街路	標準方位北、4.4 m 町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 5.1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅団地として成熟しており、山手に位置するものの居住環境は概ね良好で、現況の利用状態が維持されると予測する。地価の先行きは不透明で、今後の動向には注視する必要がある。						
(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	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,300 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	同一需要圏は、志免町、須恵町、宇美町、福岡市博多区東部等の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者層である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪 1.8 ~ 2.3 万円程度である。山手の既存住宅地域で利便性に劣るが、区画整然とした住宅団地内に存し居住環境は概ね良好である。土地需要は先行きに不透明感があることからやや抑制され、地価は上昇幅縮小傾向となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	志免(県) - 4						標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[104.0]	67,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	85,500 円 / m ²	100	[100.0]	[137.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 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 65,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	昨今の低金利等の影響から住宅地、商業地共に取引は好調であったが、新型コロナウイルス感染拡大により、先行きには不透明感がある。		
	- 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 / m ²				(地域)	近隣地域のような山手の住宅団地においても土地需要は堅調に推移してきたが、先行きの不透明感から上昇幅は縮小傾向にある。		
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %	(個別的)	特に変動はない。			

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	志免2KD H - 1307	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ整形	北東4.4 m町道		1 低専 (40,60) 土砂災害警戒区域				
b	志免2C - 1303	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m町道 西6 m 角地		1 低専 (50,60)				
c	宇美2C - 410	糟屋郡宇美町		更地	()	長方形	北東11 m町道		(都) 1 低専 (40,60)				
d	宇美2C - 402	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.8 m町道 北西6.8 m 角地		(都) 1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域				
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	() 61,977	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	64,002	100 [96.0]	66,669	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	69,300		
b	() 65,609	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	67,010	100 [100.0]	67,010	環境 画地	0.0 +4.0	69,700		
c	() 57,654	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	56,627	100 [94.4]	59,986	行政	0.0	62,400		
d	() 52,812	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	51,187	100 [81.0]	63,194	その他	0.0	65,700		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 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 +0.39	街路 画地	0.0 +1.0	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 -3.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 画地	0.0 +1.0	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	-1.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 +4.0	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 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -10.0
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： 67,300 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			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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	近隣地域は自己所有を目的する1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、収益還元法の適用を断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(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	志免2C - 409	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	北西5.2 m町道		1 低専 (40,60)		
b	志免2C - 901	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	西4.1 m町道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他		
c	志免2C - 402	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	南西4.3 m町道		1 住居 (60,172) 高度地区1種最高20m		
d	志免2C - 1304	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	西6.6 m町道 南6.6 m 角地		1 低専 (50,60)		
e	志免2KD H - 1307	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ整形	北東4.4 m町道		1 低専 (40,60) 土砂災害警戒区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 84,622	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,976	$\frac{100}{[115.0]}$	74,762	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	77,800	
b	() 88,258	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	89,132	$\frac{100}{[117.6]}$	75,793	画地 +4.0 行政 0.0	78,800	
c	() 60,618	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	73,597	$\frac{100}{[99.9]}$	73,671	その他 0.0	76,600	
d	() 63,107	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	61,501	$\frac{100}{[85.0]}$	72,354	その他 0.0	75,200	
e	() 61,977	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	64,002	$\frac{100}{[87.3]}$	73,313	[104.0] 100	76,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	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 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	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 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.34	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 -15.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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： 76,800 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		戸建住宅を主とする地域であり、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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
志免(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	88,600 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 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	72,000 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	糟屋郡志免町志免3丁目1410番2「志免3-6-3」				地積(㎡)	336	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	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西6.5m町道	水道、下水	福岡空港4.4km	(その他)高度地区1種最高20m			
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 100m、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 19m、奥行 約 18m、規模 340㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	6.5m町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 4.4km	法令規制	1住居(60,200)高度地区1種20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、比較的規模の大きい戸建住宅を中心に共同住宅も混在する地域である。生活利便性に優れていることから、恵まれた住環境は今後も維持されるものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	73,500 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、志免町内の最寄駅からバス便の低層住宅を中心とした住宅地の圏域である。需要者の中心は、福岡市中心部への通勤者等である。比較的生活利便性に恵まれていることから、近年、周辺では取引が活発化している。市場の中心価格帯は土地2000~3000万円程度、新築住宅では3500~4500万円程度が中心的価格帯である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であることから、収益価格は低位に試算された。快適性を重視する比準価格を重視して、収益価格を参考とし、前年価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,500 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	人口・世帯数ともに微増傾向にあるものの、コロナウイルス感染拡大により、住宅地の価格上昇に鈍化がみられ、商業地もやや軟調。	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	
	- 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 志免 - 2 公示価格 90,300 円/㎡									
変動率		年間 +3.6%	半年間 -1.9%							

(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	志免2C - 305	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.4 m町道 北東6 m 準角地		1 低専 (50,60) 高さ制限10m その他		
b	志免2C - 904	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ正方形	南東8.7 m町道		1 住居 (60,200)		
c	志免2C - 405	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m町道 北西2.4 m 角地		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
d	志免2C - 905	糟屋郡志免町		更地	()	不整形	南東4.1 m町道 北東4 m 角地		1 住居 (70,164)		
e	志免2K - 417	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m私道		2 住居 (60,168) 高度地区1種最高20m		
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	() 96,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	95,909	$\frac{100}{[105.6]}$	90,823	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	90,800	
b	() 91,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,009	$\frac{100}{[104.0]}$	90,393	画地 0.0 行政 0.0	90,400	
c	() 84,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	85,548	$\frac{100}{[94.1]}$	90,912	その他 0.0	90,900	
d	() 76,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	85,859	$\frac{100}{[95.0]}$	90,378	その他 0.0	90,400	
e	() 78,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	84,509	$\frac{100}{[96.0]}$	88,030	[100.0] 100	88,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	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 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	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： 90,400 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						
(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)	
	3,933,649	693,000	3,240,649	2,202,860	1,037,789	(0.9753) 1,012,156	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	24,686,732 円 (73,500 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	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
1住居 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	336 ㎡	17.9 m x 18.7 m	前面道路：町道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDKを想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定。

(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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0	162,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		318,000		318,000
年額支払賃料				318,000 円 x 12ヶ月 = 3,816,000 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				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金より十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,816,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 202,800 円				
以上計 + a+ - -				3,853,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				318,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,021 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 %) 318,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 77,428 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,933,649 円 (11,707 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	志免(賃)2 C - 301	1,352 (1,324)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,423	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	志免(賃)2 C - 902	1,120 (1,033)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,333	月額支払賃料 (1,350 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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	202,800 円	4,056,000 x	5.0 %
公租公課	土地 46,900 円	査定額	
	建物 238,700 円	34,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	693,000 円 (	2,063 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	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² (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	2,202,860 円 (6,556 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,933,649 円
総費用			693,000 円
純収益 -			3,240,649 円
建物等に帰属する純収益			2,202,860 円
土地に帰属する純収益 -			1,037,789 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,012,156 円 (3,012 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	24,686,732 円 (		73,500 円 / m ²)

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

鑑定評価額	17,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,000 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 8 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	1.4 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	糟屋郡志免町王子 1 丁目 7 7 4 番 1 1 「王子 1 - 1 7 - 1 7」			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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅のほか店舗等が見られる既成住宅地域	南西 7.5 m 町道	水道、下水	福岡空港 3.2 km	(その他) 高度地区 1 種最高 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 16 m、規模			220 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	7.5 m 町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 3.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 1 種最高 20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は比較的利便性に優れた既存の住宅地域であり、需給動向の大きな変化はなく利用状況は当面現状のままであるものと思料される。地価の先行きは不透明であり、今後の動向には注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	59,800 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	同一需要圏は、志免町、須恵町等に存する既存住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者が中心である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪 2.2 ~ 2.6 万円程度である。当市における平野部の住宅地需要は、分譲素地取得競争の激化、低金利等を背景に高い状態が続き、地価は上昇幅の拡大傾向が続いてきたが、先行きの不透明感を受け、上昇幅縮小へ転じている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺のアパート等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、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	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 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 他 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 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -4.0 化 環境 0.0 要 環境 +28.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
	志免(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[100.0]			
	85,500 円 / m ²	100	[100.0]	[121.7]	100	72,800		
(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 69,500 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的要因)	昨今の低金利等の影響から住宅地、商業地共に取引は好調であったが、新型コロナウイルス感染拡大により、先行きには不透明感がある。			
	- 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 / m ²			(地域要因)	志免町内でも比較的利便性に優れる地域であるが、先行きの不透明感から上昇幅は縮小傾向にある。			
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %	(個別的要因)	特に変動はない。			

(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	志免2C - 408	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	南西10.5 m町道 北西4.2 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区1種最高20m				
b	志免2C - 404	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	北東6 m町道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m				
c	志免2C - 405	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m町道 北西2.4 m 角地		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m				
d	志免2C - 908	糟屋郡志免町		建付地	()	長方形	南東6.6 m町道		2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	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	69,731	$\frac{100}{[92.7]}$	75,222	街路 交通・ 0.0	75,200			
b	() 61,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	74,587	$\frac{100}{[98.8]}$	75,493	接近 環境 0.0	75,500			
c	() 84,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	85,548	$\frac{100}{[111.6]}$	76,656	画地 行政 0.0	76,700			
d	() 77,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,762	$\frac{100}{[110.3]}$	70,500	その他 0.0	70,500			
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 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 74,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,981,396	551,000	2,430,396	1,834,640	595,756	(0.9753) 581,041	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	14,171,732 円 (59,800 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	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	237 ㎡	14.5 m x 16.3 m	前面道路：町道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDK程度を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定。

(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 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	2.0	240,000
							1.0	120,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	2.0	240,000
							1.0	120,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		240,000		480,000 240,000
年額支払賃料				240,000 円 x 12ヶ月 = 2,880,000 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				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,880,000 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 153,600 円				
以上計 + a+ - -				2,918,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				480,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,560 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 %) 240,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 58,436 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,981,396 円 (12,580 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	志免(賃)2 C - 302	945 (925)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,286	対象基準階の 月額実質賃料 1,228 円/㎡
b	志免(賃)2 K - 1304	1,321 (1,321)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,201	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	志免(賃)2 C - 901	1,129 (1,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,140	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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	153,600 円	3,072,000 x	5.0 %
公租公課	土地 28,200 円	査定額	
	建物 198,800 円	28,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	551,000 円 (	2,325 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(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	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 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	1,834,640 円 (7,741 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,981,396 円	
総費用		551,000 円	
純収益 -		2,430,396 円	
建物等に帰属する純収益		1,834,640 円	
土地に帰属する純収益 -		595,756 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		581,041 円 (2,452 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	14,171,732 円 (	59,800 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	50,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,300 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 8 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 1.5 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	糟屋郡志免町別府 1 丁目 2 1 1 番 1 5 外 「別府 1 - 2 1 - 6」				地積 (m ²)	520	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	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	2.5 : 1	店舗兼住宅 W 3	小売店舗等が建ち並び路線商業地域	南東 8 m 県道	水道、下水	福岡空港 1.6 km		
	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m		標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 34 m、奥行 約 14 m、規模 500 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 m 県道	交通施設	福岡空港駅 北東方 1.6 km	法令規制 近商 (90,200) 準防
地域要因の将来予測	当面、大きな需給の変化も認められず現状利用を維持すると思料される。近年、店舗等の出店が見受けられ繁華性は増してきていたが、地価の先行きには不透明感があることから、今後の動向には注視する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	97,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	82,200 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、志免町及び隣接市町に存する路線商業地域及び近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、地元自営業者等が中心である。背後の住宅地の需要が堅調であり、当該地域については店舗兼共同住宅地の需要も見込まれることから上昇幅拡大傾向で推移してきたが、先行きの不透明感から上昇幅は縮小に転じている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる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	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	宇美(県) 5 - 1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [82.6]	[100.0] 100	96,100	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+2.0 0.0 -19.0 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 91,000 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	昨今の低金利等の影響から住宅地、商業地共に取引は好調であったが、新型コロナウイルス感染拡大により、先行きには不透明感がある。			
	- 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 / m ²				〔地域 要因〕	郊外の路線商業地域で繁華性はやや低く、先行きの不透明感からの影響も大きいと、上昇幅は縮小傾向にある。		
変動率 年間 +5.8 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		特に変動はない。		

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	志免2C - 309	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	南西7.7 m 県道		2 住居 (60,200)	
b	志免2C - 909	糟屋郡志免町		建付地	()	長方形	南西6.7 m 町道 南東5.8 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	志免2C - 303	糟屋郡志免町		建付地	()	長方形	南12 m 町道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m	
d	粕屋2C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	()	台形	北13 m 県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
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	() 99,009	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [90.0]	100 [98.0]	110,908	100 [107.2]	103,459	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	103,000
b	() 90,909	100 [100.0]	[96.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	85,084	100 [88.4]	96,249	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	96,200
c	() 71,588	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,232	100 [73.4]	98,409	その他 0.0	98,400
d	() 81,369	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,078	100 [89.8]	92,514		92,500
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 -0.40	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 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 -0.90	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.13	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 -12.0 その他 0.0	環境 -19.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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： 97,500 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)	
	13,332,558	2,597,300	10,735,258	8,894,900	1,840,358	(0.9750) 1,794,349	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	42,722,595 円 (82,200 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 4 F		800.00		
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	90 %	200 %	200 %	520 ㎡	34.0 m x 14.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 4 階共同住宅を想定。			有効率の理由	88.8 %	標準的な有効率を想定。

(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	85.0	170.00	2,100	357,000	5.0	1,785,000	2.0	714,000
2 ~ 4	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,350	243,000	2.0	486,000	1.0	243,000
~										
~										
~										
計		800.00	88.8	710.00		1,086,000				3,243,000 1,443,000
年額支払賃料				1,086,000 円 x 12ヶ月 = 13,032,000 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				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 600,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金より十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				13,032,000 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % = 681,600 円						
以上計 + a+ - -				12,950,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,243,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,809 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 %) 1,443,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 351,349 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 + + +				13,332,558 円 (25,640 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	志免(賃)2 C - 904	2,322 (2,310)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	2,345	対象基準階の 月額実質賃料 2,198 円/㎡
b	志免(賃)2 C - 903	2,948 (2,923)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	2,436	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	粕屋(賃)2 C - 601	1,336 (1,333)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	2,088	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	655,000 円	131,000,000 x	0.5 %
維持管理費	681,600 円	13,632,000 x	5.0 %
公租公課	土地 81,700 円	査定額	
	建物 917,000 円	131,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,597,300 円 (	4,995 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)	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	0.9750
(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	131,000,000 円	設計監理料率 159,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,894,900 円 (17,106 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,332,558 円	
総費用		2,597,300 円	
純収益 -		10,735,258 円	
建物等に帰属する純収益		8,894,900 円	
土地に帰属する純収益 -		1,840,358 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,794,349 円 (3,451 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	42,722,595 円 (	82,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
志免(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	546,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	143,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	糟屋郡志免町別府北 2 丁目 4 8 4 番 1 0 外 「別府北 2 - 5 - 1」			地積 (m ²)	3,821 ()	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	準工 (60,200) (その他) 高度地区1種最高20m	
	1 : 1	事務所 S 3	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東25 m 町道	水道、下水	福岡空港1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 60 m、		規模	4,200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	郊外路線型商業施設の進出が目立つ。	街路	2.5 m 町道	交通施設	福岡空港駅 北東方 1.2 km 法令 準工 (60,200) 高度地区1種20m 規制	
	地域要因の将来予測	郊外型路線商業地域として成熟しつつある。周辺ではマンション分譲も活発であり、不動産需要は堅調であり、地価は安定的である。						
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地			(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	146,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	117,000 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、志免町及びその周辺市町内で、路線沿い及びその周辺の商業地域。需要者の中心は、郊外路線型商業施設を主たる業務とする事業者等を主とする。住宅地需要の活発化が商業地にも波及しており、売買市場も堅調に推移している。取引価格は規模、用途、グレードによりまちまちであり、中心となる価格帯は把握困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格と賃料水準との関係が不安定であることから、収益価格はやや低位に試算された。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、単価と総額の観点に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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
	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	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
	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 135,000 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) 人口・世帯数ともに微増傾向にあるものの、コロナウイルス感染拡大により、住宅地の価格上昇に鈍化がみられ、商業地もやや軟調。 (地域) 郊外型の路線商業施設が進出しつつあり、土地の利用度は向上している。 (個別的) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +5.9 %	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	志免2C - 309	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	南西7.7 m県道		2住居 (60,200)					
b	志免2K - 1313	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ整形	南11 m県道		準工 (60,200)					
c	志免2C - 302	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ長方形	北東13 m県道 南東6.5 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種最高20m					
d	須恵2K - 914	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	西10.8 m町道		(都) 1住居 (60,200)					
e	粕屋2C - 157	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	南東30 m県道		準工 (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	() 99,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	110,908	$\frac{100}{[75.3]}$	147,288	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	() 133,243	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,905	$\frac{100}{[96.0]}$	145,734		146,000				
c	() 138,889	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	136,057	$\frac{100}{[93.1]}$	146,141		146,000				
d	() 98,143	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,106	$\frac{100}{[72.7]}$	137,697		138,000				
e	() 125,031	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,656	$\frac{100}{[84.9]}$	148,005	[100.0] 100	148,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.40	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	-11.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.45	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +3.0	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	-4.0 0.0	環境 環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.20	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-25.0
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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 146,000 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			% / 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)
	47,890,260	8,345,900	39,544,360	18,849,600	20,694,760	(0.9493) 19,645,536	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	446,489,455 円 (117,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	1,900.00	S 1 F		1,900.00		
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
準工 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	3,821 ㎡	61.0 m x 62.0 m	前面道路：町道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺土地の利用状況から判断した。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し

(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)
1 ~ 1	店舗	1,900.00	100.0	1,900.00	2,200	4,180,000	6.0	25,080,000
~								
~								
~								
計		1,900.00	100.0	1,900.00		4,180,000		25,080,000
年額支払賃料				4,180,000 円 x 12ヶ月 = 50,160,000 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				共益費を別途授受する慣行はないため、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)				敷金より十分担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				50,160,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 2,508,000 円				
以上計 + a+ - -				47,652,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				25,080,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 238,260 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				47,890,260 円 (12,533 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	志免(賃)2 C - 903	2,948 (2,923)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,358	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	志免(賃)2 C - 904	2,322 (2,310)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,106	月額支払賃料 (2,200 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	1,360,000 円	272,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,504,800 円	50,160,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,033,100 円	査定額	
	建物 1,904,000 円	272,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	272,000 円	272,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	272,000 円	272,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,345,900 円 (	2,184 円 / m ²)	(経費率 17.4 %)
(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	272,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 1,900.00 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	18,849,600 円 (4,933 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		47,890,260 円	
総費用		8,345,900 円	
純収益 -		39,544,360 円	
建物等に帰属する純収益		18,849,600 円	
土地に帰属する純収益 -		20,694,760 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		19,645,536 円 (5,141 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	446,489,455 円 (	117,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
志免(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	126,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,100 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 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	糟屋郡志免町別府北 3 丁目 6 6 7 番 2 「別府北 3 - 3 - 1 0」				地積 (m ²)	1,475	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	準工 (60,200)	
	台形 1 : 1.5	事務所兼倉庫 S 1	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域	南西 11 m 県道	水道、下水	福岡空港 1 km	(その他) 高度地区 1 種最高 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、			規模	1,500 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 路	1 1 m 県道	交通 施設	福岡空港駅 北東方 1 km	法令 準工 (60,200) 高度地区 1 種 20m 規制
地域要因の将来予測	幹線道路沿いに、倉庫・営業所等が建ち並ぶ地域。交通利便性に恵まれることから、周辺には共同住宅、商業施設等の進出が目立っており、今後も用途の多様性が継続するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	71,700 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、志免町及びその周辺市町内で、幹線道路沿い及びその周辺に所在する工業地域である。需要者の中心は、事業目的の法人、賃貸倉庫を主たる業務とする不動産業者を主とする。物流施設に対する需要が旺盛であることから、売買市場も好調に推移している。取引価格は規模、用途、グレードによりまちまちであり、中心となる価格帯は把握困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格と賃料水準との関係が不安定であることから、収益価格はやや低位に試算された。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、前年価格等との検討を加えて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 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 78,000 円 / m ²			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るものの、コロナウイルス感染拡大により、住宅地の価格上昇に鈍化がみられ、商業地もやや軟調。		
	- 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 〕	流通業務施設の需要は依然として好調であり、地価も引き続き上昇傾向にある。	
変動率 年間 +9.1 % 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	志免2C - 310	糟屋郡志免町				建付地	()	長方形	南西8 m町道 南東5.7 m 準角地		準工 (70,200) 高度地区1種最高20m
b	須恵2C - 702	糟屋郡須恵町				更地	()	ほぼ長方形	北東22 m県道 南東7.8 m 角地		(都)工業 (70,200)
c	粕屋2C - 155	糟屋郡粕屋町				建付地	()	長方形	北西8.4 m町道		準工 (60,200)
d	福岡東2K - 712	福岡市東区				建付地	()	ほぼ整形	北西10 m市道		準工 (60,200)
e	福岡東2C - 566	福岡市東区				建付地	()	長方形	北東8 m市道		工業 (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	() 98,008	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	97,038	100 [110.6]	87,738	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	87,700
b	() 78,618	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [/]	100 [101.0]	79,319	100 [92.2]	86,029	環境 画地	0.0 0.0	86,000
c	() 74,911	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,282	100 [91.9]	85,182	行政	0.0	85,200
d	() 82,996	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	97,751	100 [115.2]	84,853	その他	0.0	84,900
e	() 84,336	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,348	100 [97.2]	87,807		[100.0] 100	87,800
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -13.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -13.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	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： 86,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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)
	10,826,865	2,051,200	8,775,665	3,998,610	4,777,055	(0.9742) 4,653,807	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	105,768,341 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 (㎡)		
事務所兼倉庫	700.00	L S 1 F		700.00		
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
準工 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	1,475 ㎡	32.1 m x 46.0 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の土地利用状況から、上記の通り判断した。			有効率 の理由	100.0 %	事務所兼倉庫の1棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	事業所兼倉庫	700.00	100.0	700.00	1,350	945,000	6.0	5,670,000	
~									
~									
~									
計		700.00	100.0	700.00		945,000		5,670,000	
年額支払賃料						945,000 円 x 12ヶ月 = 11,340,000 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						共益費を別途授受する慣行はないため、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)						敷金により担保されている為、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 (%))						11,340,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 567,000 円			
以上計 + a+ - -						10,773,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,670,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 53,865 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						10,826,865 円 (7,340 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	志免(賃)2 C - 906	1,970 (1,960)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [140.0]	100 [100.0]	1,340	対象基準階の 月額実質賃料 1,357 円/㎡
b	須恵(賃)2 C - 1	1,994 (1,984)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,407	月額支払賃料 (1,350 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	288,500 円	57,700,000 x	0.5 %
維持管理費	567,000 円	11,340,000 x	5.0 %
公租公課	土地	676,400 円	査定額とする。
	建物	403,900 円	57,700,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	57,700 円	57,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,700 円	57,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,051,200 円 (	1,391 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	57,700,000 円	設計監理料率 80,000 円 / m ² x 700.00 m ² x (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	3,998,610 円 (2,711 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,826,865 円
総費用			2,051,200 円
純収益 -			8,775,665 円
建物等に帰属する純収益			3,998,610 円
土地に帰属する純収益 -			4,777,055 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,653,807 円 (3,155 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	105,768,341 円 (		71,700 円 / m ²)