

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	8,350,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	38,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 2 0 7 番 1 7				地積 (m ²)	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)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	西鉄小郡 460 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 60 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 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	5 m 市道	交通施設	西鉄小郡駅 南方 460 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,100 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依然堅調である。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、標準的規模の土地で総額 7 0 0 ~ 9 0 0 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。比準価格は土地建物一体の購買力等に留意し、十分に検討して求めた実証的價格で規範性を有する。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 / 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	対象基準地の標準価格 (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
	前年指定基準地の価格	[] 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 47,800 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の特段の影響は認められず、低金利等を背景に不動産市場は依然堅調である。		
	- 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 小郡 - 5 公示価格 49,000 円 / m ²					コロナ禍でも住宅需要は根強く、既成住宅地域においても需給は依然堅調である。		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。
変動率		年間 +5.9 %	半年間 +3.3 %					

(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3C - 36	小郡市		建付地	()	不整形	北東駅前広場		1住居 (60,160)	
b	小郡3C - 1206	小郡市		建付地	()	台形	南6m市道		1住居 (60,200)	
c	小郡3C - 1203	小郡市		更地	()	ほぼ長方形	北4m私道		1住居 (60,160)	
d	小郡3C - 1324	小郡市		更地	()	ほぼ正方形	北4.6m市道 東4m 角地		1住居 (70,184) 景観計画区域	
e	小郡3C - 1328	小郡市		更地	()	台形	北5.1m市道		1中専 (60,200) 景観計画区域	
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	() 48,697	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	51,579	100 [96.0]	53,728	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,700
b	() 49,598	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	54,149	100 [107.2]	50,512	環境 0.0 画地 0.0	50,500
c	() 39,117	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [/]	100 [96.0]	42,540	100 [81.9]	51,941	行政 0.0	51,900
d	() 47,077	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	48,196	100 [98.0]	49,180	その他 0.0	49,200
e	() 48,110	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	49,986	100 [97.9]	51,058	[100.0] 100	51,100
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 +0.48	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.49	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 0.0	交通・接近 -9.0 その他 +10.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.49	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.49	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.49	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,000 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)
	1,900,601	350,618	1,549,983	1,285,540	264,443	(0.9753) 257,911	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	6,290,512 円 (38,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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	1,158	81,060	1.0	81,060	1.0	81,060
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,172	82,040	1.0	82,040	1.0	82,040
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		163,100				163,100
年額支払賃料						163,100 円 x 12ヶ月 =				1,957,200 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 (%))						1,957,200 円 x 5.0 % 円 x % =				97,860 円
以上計 + a+ - -										1,859,340 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						163,100 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,549 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 %) 163,100 円 x 95.0 % x 0.2563 =				39,712 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 + + +						1,900,601 円 (11,519 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3C(賃) - 2	799 (782)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [80.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,051	対象基準階の 月額実質賃料 1,198 円/㎡
b	小郡3K(賃) - 1	1,362 (1,306)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,390	月額支払賃料 (1,172 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	78,288 円	1,957,200 x	4.0 %
公租公課	土地 13,630 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 ~	350,618 円 (	2,125 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(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		1,900,601 円	
総費用		350,618 円	
純収益 -		1,549,983 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 -		264,443 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		257,911 円 (1,563 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	6,290,512 円 (	38,100 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	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,100 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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)		
	正方形 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見られる。	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	55,100 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、福岡市に通ず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) 公規価示標準価格と格しをた	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 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	47,800 円 / ㎡	[105.9]	100	100	[100.0]	55,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +3.0 -10.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[91.8]	100		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 52,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	(一般的要因)	市内での宅地開発は順調で、不動産需要は堅調である。市の人口も微増傾向にあり、住宅地価格は上昇傾向を維持している。			
	代表標準地 標準地番号					(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堅調で、地価は上昇基調で推移している。			
	公示価格	円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +5.0 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小郡3C - 22	小都市		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北東2.5 m 準角地		1中専 (70,160)				
b	小郡3C - 17	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m市道		1中専 (60,172)				
c	小郡3C - 1202	小都市		建付地	()	長方形	西7.7 m市道 南6.3 m 角地		1低専 (50,60)				
d	小郡3C - 28	小都市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東4 m 西4 m 三方路		1住居 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 54,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	54,901	$\frac{100}{[95.1]}$	57,730	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	() 58,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,847	$\frac{100}{[92.2]}$	61,656		57,700 61,700			
c	() 53,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	54,902	$\frac{100}{[104.5]}$	52,538		52,500			
d	() 49,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,212	$\frac{100}{[90.0]}$	54,680		54,700			
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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	街路 -2.0	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 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	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 -10.0	画地 +3.0	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： 55,100 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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

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	8,740,000 円	1㎡当たりの価格	49,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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)		
	ほぼ整形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		
(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	49,400 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依然堅調である。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、標準的規模の土地で総額900~1000万円程度である。								
(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。比準価格は土地建物一体の購買力等に留意し、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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	小郡(県) - 1	[105.9]	100	100	[100.0]	49,200		標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		46,700 円/㎡		価格変動状況要因	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の特段の影響は認められず、低金利等を背景に不動産市場は依然堅調である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									地域要因	コロナ禍でも住宅需要は根強く、既成住宅地域においても需給は依然堅調である。
代表標準地 標準地		-		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。				
標準地番号		-							変動率	年間 +5.8%	半年間 %
公示価格		円/㎡							

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3C - 17	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m市道		1 中専 (60,172)		
b	小郡3C - 28	小郡市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東4 m 西4 m 三方路		1 住居 (70,200)		
c	小郡3C - 1318	小郡市		建付地	()	ほぼ台形	西19 m市道 南7.7 m 角地		1 住居 (70,200) 景観計画区域		
d	小郡3K - 1212	小郡市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 58,552	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	56,847	100 [111.5]	50,984	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	51,000	
b	() 49,500	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	49,212	100 [98.9]	49,759	環境 0.0 画地 0.0	49,800	
c	() 54,278	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	55,023	100 [112.3]	48,996	行政 0.0	49,000	
d	() 44,793	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	47,167	100 [96.9]	48,676	その他 0.0	48,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 49,400 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) () %
	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	6,350,000 円	1㎡当たりの価格	48,100 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3 年1月]	35,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)	
	ほぼ整形 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)		
	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、現在までに新型コロナウイルス感染症による特段の影響等は認められず、今後の動向は注視されるが、需給は依然堅調である。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	48,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	35,800 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依然堅調である。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、標準的規模の土地で総額 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。比準価格は土地建物一体の購買力等に留意し、十分に検討して求めた実証的価格で規範性を有する。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・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) 公規価示標準価格と格しをた	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小郡(県)	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	小郡(県)	- 1						0.0 地 街路 -2.0
	前年指定基準地の価格		[105.9]	100	100	[102.0]	47,800	0.0 域 交通 +7.0
	47,800 円 / ㎡		100	[100.0]	[108.0]	100		0.0 要 環境 +3.0
								0.0 因 行政 0.0
								0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,500 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の特段の影響は認められず、低金利等を背景に不動産市場は依然堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	コロナ禍でも住宅需要は根強く、既成住宅地域においても需給は依然堅調である。		
	代表標準地 標準地	標準地番号			(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。		
	公示価格	円 / ㎡						
	変動率	年間 +5.7 %	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3C - 33	小都市		建付地	()	ほぼ整形	北4 m私道		1住居 (60,160)					
b	小郡3C - 1203	小都市		更地	()	ほぼ長方形	北4 m私道		1住居 (60,160)					
c	小郡3C - 1324	小都市		更地	()	ほぼ正方形	北4.6 m市道 東4 m 角地		1住居 (70,184) 景観計画区域					
d	小郡3C - 1328	小都市		更地	()	台形	北5.1 m市道		1中専 (60,200) 景観計画区域					
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	() 39,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	49,813	$\frac{100}{[97.8]}$	50,934	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	() 39,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	42,540	$\frac{100}{[87.2]}$	48,784		52,000 49,800				
c	() 47,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,196	$\frac{100}{[103.8]}$	46,432		47,400				
d	() 48,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,986	$\frac{100}{[104.0]}$	48,063		49,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.49	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.49	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 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	0.0 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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 48,500 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)
	1,828,820	344,401	1,484,419	1,285,540	198,879	(0.9753) 193,967	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,730,902 円 (35,800 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	1,114	77,980	1.0	77,980
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,128	78,960	1.0	78,960
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		156,940		156,940
年額支払賃料				156,940 円 x 12ヶ月 = 1,883,280 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 (%))				1,883,280 円 x 5.0 % + 円 x % = 94,164 円				
以上計 + a+ - -				1,789,116 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				156,940 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,491 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 %) 156,940 円 x 95.0 % x 0.2563 = 38,213 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 + + +				1,828,820 円 (13,855 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3C(賃) - 2	799 (782)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,029	対象基準階の 月額実質賃料 1,153 円/㎡
b	小郡3K(賃) - 1	1,362 (1,306)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,362	月額支払賃料 (1,128 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	75,331 円	1,883,280 x	4.0 %
公租公課	土地 10,370 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 ~	344,401 円 (	2,609 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(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		1,828,820 円	
総費用		344,401 円	
純収益 -		1,484,419 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 -		198,879 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		193,967 円 (1,469 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,730,902 円 (	35,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 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	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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 (㎡)	209	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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)		
	正方形 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	(その他)		
(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 ㎡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	標準方位 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	
(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	76,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 域 要 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	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 行政 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他	
	筑紫野(県) - 8 前年指定基準地の価格 72,500 円/㎡	[110.3] 100	[102.0] 100	[105.0] 100	[102.0] 100	76,200	0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	0.0 交通 +18.0 環境 -11.0 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 74,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	市内での宅地開発は順調で、不動産需要は堅調である。市の人口も微増傾向にあり、住宅地価格は上昇傾向を維持している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	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堅調で、地価は緩やかな上昇基調で推移している。			
変動率 年間 +2.7 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡3C - 1307	小郡市		建付地	()	ほぼ台形	南西6 m市道		1 住居 (60,200) 景観計画区域		
b	小郡3C - 13	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西12 m 二方路		1 中専 (70,200)		
c	小郡3C - 602	小郡市		建付地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	小郡3C - 1205	小郡市		建付地	()	長方形	北20 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	() 74,130	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	76,678	100 [103.0]	74,445	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	75,900	
b	() 81,197	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	77,330	100 [109.2]	70,815	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	72,200	
c	() 80,656	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	82,475	100 [107.1]	77,007	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	78,500	
d	() 66,970	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,979	100 [102.0]	67,626	行政 0.0 その他 0.0	69,000	
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 +0.23	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 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： 76,000 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	9,430,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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)		
	ほぼ整形 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	現在までに新型コロナウイルス感染症による特段の影響等は認められず、今後の動向は注視されるが、大型店舗等に比較的近接する好立地条件を有し、周辺の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。								
(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	45,800 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は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依然堅調である。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、標準的規模の土地で総額 1 0 0 0 万円前後である。									
(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。標準価格は土地建物一体の購買力等に留意し、十分に検討して求め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、標準価格を中心に、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他	
	公示価格		[]	100	100	[]		補 正		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		其他		
(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 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格		[105.9]	100	100	[100.0]	45,500	補 正	0.0 0.0 0.0 0.0	
	47,800 円 / ㎡		100	[100.0]	[111.3]	100		其他	0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検標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 43,300 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡		
	変動率	年間 +5.8 %	半年間	%	価格形成要因の		(一般的要因) 人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の特段の影響は認められず、低金利等を背景に不動産市場は依然堅調である。 (地域要因) コロナ禍でも住宅需要は根強く、既成住宅地域においても需給は依然堅調である。 (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。			

(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3C-4	小都市		貸家建付地	()	ほぼ整形	西18m市道 北4m 準角地		「調区」 (80,200)				
b	小郡3C-21	小都市		建付地	()	長方形	北6m市道		1低専 (50,80)				
c	小郡3C-24	小都市		建付地	()	不整形	南東5m市道 南西4m 角地		1中専 (70,200)				
d	小郡3C-31	小都市		建付地	()	ほぼ整形	南西3.5m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	() 39,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,305	$\frac{100}{[86.8]}$	45,282	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	45,300			
b	() 66,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,483	$\frac{100}{[142.7]}$	46,589	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	46,600			
c	() 26,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	32,188	$\frac{100}{[91.0]}$	35,371	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	35,400			
d	() 48,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,152	$\frac{100}{[108.2]}$	45,427	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	45,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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	[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 +8.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	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： 45,800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

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) - 7	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	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市福童字内畑6 1 1番5				地積(㎡)	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)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 1	農家住宅のほか一般住宅も存する住宅地域	北4.5 m 市道	水道、下水	端間440 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	都市計画法第3 4条 1 1号・1 2号区域	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
(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	27,200 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	同一需給圏は市南部の市街化調整区域で、都市計画法第3 4条 1 1号・1 2号区域を中心とする、需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか、開発分譲地には圏外からの参入も一部見られる。街路整備の進行等により住宅開発用地の取引やミニ開発の住宅分譲等が増え、既成住宅地と開発分譲地では取引水準を異にするが、土地6 5坪程度の分譲戸建住宅で土地建物総額2 0 0 0 ~ 2 5 0 0万円前後と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域である。比準価格は十分に検討して求め、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、市街化調整区域であり、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、市場の特性及び地価変動の推移、更に開発動向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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の特段の影響は認められず、低金利等を背景に不動産市場は依然堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		街路整備が進み、周辺地域での宅地開発・分譲等も見られ、相対的地位は高まっている。		
変動率 年間 +3.4 % 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。		

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3C - 27	小都市		建付地	()	ほぼ整形	東5.5 m市道		「調区」 (70,200)	
b	小郡3C - 30	小都市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		「調区」 (70,200)	
c	小郡3C - 1208	小都市		更地	()	長方形	西6 m市道		「調区」 (70,200)	
d	小郡3C - 1308	小都市		更地	()	台形	東6 m市道		「調区」 (70,200) 景観計画区域	
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	() 20,893	100 [70.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,265	100 [100.0]	30,265	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	30,300
b	() 30,831	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,831	100 [113.5]	27,164	環境 0.0 画地 0.0	27,200
c	() 54,741	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	55,945	100 [117.2]	47,735	行政 0.0	47,700
d	() 24,459	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,217	100 [100.5]	25,092	その他 0.0	25,100
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	その他	% / 月 +0.28	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 +10.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.28	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 +10.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.28	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 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： 27,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			市街化調整区域内の既存住宅地域であり、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		市街化調整区域内であり、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	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) - 8	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	9,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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	小郡市大板井字野田 6 3 7 番 6 3			地積 (m ²)	194	法令上の規制等					
(2) 近隣地域	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)					
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域	北4.3 m 市道	水道、ガス、下水	大保1.1 km	(その他)					
(3) 最有効使用の判定	範囲	東 70 m、西 100 m、南 130 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模			200 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	基準方位 北 4.3 m 市道	交通施設	大保駅南東方1.1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制					
(4) 対象基準地の個別的要因	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分譲住宅地域で、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。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。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	50,300 円 / m ²		方位	0.0						
(6) 市場の特性	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									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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かけて位置する住宅地域。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、土地のみで総額 1,000 万円程度である。											
(8) 対年ら象標の基準価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化修正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化修正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	小郡(県) - 1	時点修正	標準化修正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化修正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 前か	前年指定基準地の価格	47,800 円 / m ²	[105.9]	100	100	[100.0]	50,200	標準化修正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
(10) 前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	47,500 円 / m ²	価格形成要因	変動状況	一般的要因	市内での宅地開発は順調で、不動産需要は堅調である。市の人口も微増傾向にあり、住宅地価格は上昇傾向を維持している。				
(10) 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	-	価格形成要因	変動状況	地域要因	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になく、地域内の住宅地に対する需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している				
(10) 前か	変動率	年間 +5.9 %	半年間	%	価格形成要因	変動状況	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3C - 1204	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北6 m 角地		1住居 (70,200)				
b	小郡3C - 603	小都市		更地	()	長方形	西4.2 m市道		1住居 (60,168)				
c	小郡3C - 618	小都市		建付地	()	長方形	南5.5 m市道		1低専 (40,80)				
d	小郡3C - 1202	小都市		建付地	()	長方形	西7.7 m市道 南6.3 m 角地		1低専 (50,60)				
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	() 50,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,431	$\frac{100}{[103.0]}$	49,933	街路 交通・ 0.0	49,900			
b	() 45,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	49,065	$\frac{100}{[95.8]}$	51,216	接近 環境 0.0	51,200			
c	() 40,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	46,921	$\frac{100}{[102.0]}$	46,001	画地 行政 0.0	46,000			
d	() 53,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	54,902	$\frac{100}{[109.2]}$	50,277	その他 0.0	50,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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) 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	26,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	51,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 (m ²)	396	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	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		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	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) 規制 準防	
(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	68,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	49,600 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筑後小郡 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、通称七夕通りとも連結し、その地位を高めている。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やや困難である。							
(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、賃料の運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	対象基準地の規準價格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 小郡 5 - 1	[101.0]	100	100	[103.0]	66,500	地 街路 0.0 域 交通 +5.0 要 環境 +8.0 因 行政 +10.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準地討	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	対象基準地の比準價格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の價格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準價格 64,300 円 / m ²			価格変動要因の	変動状況	要因	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の特段の影響は認められず、低金利等を背景に不動産市場は依然堅調である。	
	- 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 公示價格 円 / m ²							
変動率		年間 +4.2 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小郡3C - 37	小郡市		貸家建付地	()	不整形	南東11 m国道		商業 (90,400)	
b	小郡3C - 1319	小郡市		建付地	()	台形	東8.6 m県道		1住居 (60,200) 景観計画区域	
c	小郡3K - 1213	小郡市		更地	()	不整形	南15 m国道 東13.5 m 角地		「調区」 (80,200)	
d	筑紫野3C - 502	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東19.3 m県道 西7.5 m 角地		準住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,113	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [50.0]	100 [88.4]	69,015	100 [113.3]	60,914	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	62,700
b	() 41,365	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [74.0]	58,023	100 [84.7]	68,504	画地 0.0 行政 0.0	70,600
c	() 51,396	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [99.8]	51,808	100 [79.1]	65,497	その他 +3.0	67,500
d	() 92,526	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	103,002	100 [147.3]	69,927	その他 0.0	72,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -11.6	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 +10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -26.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -0.2	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 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.5	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 0.0 その他 +10.0	環境 +30.0		
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： 68,000 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	1,322,554	5,710,706	4,843,350	867,356	(0.9746) 845,325	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	19,658,721 円 (49,600 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 (円)		b権利金等 (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3C(賃) - 3	1,837 (1,760)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,229	対象基準階の 月額実質賃料 2,155 円/㎡
b	小郡3C(賃) - 4	2,184 (2,179)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,029	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 43,330 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 ~	1,322,554 円 (	3,340 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,843,350 円 (12,231 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		1,322,554 円	
純収益 -		5,710,706 円	
建物等に帰属する純収益		4,843,350 円	
土地に帰属する純収益 -		867,356 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		845,325 円 (2,135 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	19,658,721 円 (	49,600 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	53,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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)	
	長方形 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	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	56,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	41,200 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、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 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100 []	100 []	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 52,000 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		価格形成要因		(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、商業地についても需要は安定的である。		
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %		(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し。		
					(個別) 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3C - 37	小都市		貸家建付地	()	不整形	南東11 m国道		商業 (90,400)				
b	小郡3C - 1319	小都市		建付地	()	台形	東8.6 m県道		1住居 (60,200) 景観計画区域				
c	小郡3C - 1318	小都市		建付地	()	ほぼ台形	西19 m市道 南7.7 m 角地		1住居 (70,200) 景観計画区域				
d	小郡3K - 1213	小都市		更地	()	不整形	南15 m国道 東13.5 m 角地		「調区」 (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 30,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	69,015	$\frac{100}{[124.9]}$	55,256	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	() 41,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	58,023	$\frac{100}{[100.0]}$	58,023		58,000			
c	() 54,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,023	$\frac{100}{[101.7]}$	54,103		54,100			
d	() 51,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	51,808	$\frac{100}{[88.9]}$	58,277		58,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	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 0.0	画地 -26.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	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 -5.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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： 56,300 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,951,610	1,166,000	4,785,610	2,979,900	1,805,710	(0.9742) 1,759,123	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	39,980,068 円 (41,200 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	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	1,750	525,000	6.0	3,150,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		525,000		3,150,000
年額支払賃料				525,000 円 x 12ヶ月 = 6,300,000 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 (%))				6,300,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 378,000 円				
以上計 + a+ - -				5,922,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,150,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 29,610 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 + + +				5,951,610 円 (6,129 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3C(賃) - 3	1,837 (1,760)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,801	対象基準階の 月額実質賃料 1,759 円/㎡
b	小郡3C(賃) - 4	2,184 (2,179)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,703	月額支払賃料 (1,750 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	252,000 円	6,300,000 x	4.0 %
公租公課	土地 312,000 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 ~	1,166,000 円 (	1,201 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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		5,951,610 円	
総費用		1,166,000 円	
純収益 -		4,785,610 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 -		1,805,710 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,759,123 円 (1,812 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	39,980,068 円 (	41,200 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) 9 - 1	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	924,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市山隈字柳307番16外				地積(㎡)	30,813	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」(60,200)	
	不整形1:1.5	空地	物流施設用地として開発中の土地が多いインターに近い地域	北西10m市道、四方路	水道	今隈800m	(その他)地区計画等(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 180m、西 280m、南 100m、北 400m			標準的使用	流通業務地		
	標準的画地の形状等	間口 約 100m、奥行 約 150m、			規模	15,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	今隈駅北西方800m	法令規制	「調区」(60,200)地区計画等	
(3)最有効使用の判定	流通業務地				(4)対象基準地の個別的要因	四方路形状	+3.0 -3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡都市圏南東部で小郡市、筑紫野市を中心とした流通業務地域。需要者の中心は、流通業務を営む事業者、全国規模の投資法人が主体となっている。主要幹線及び高速道路のICに近く、福岡市をはじめ主要都市への車両交通の便に恵まれている。流通業務用地に対する需要増加を背景に、流通業務用地の価格は上昇しており、今後も地価は上昇傾向で推移していくと料する。市場の中心となる価格は、画地の規模等により異なり、把握できない。							
(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、同一需給圏内の類似地域に存する流通業務用地の事例を中心に収集し求められた実証的な価格である。一方収益価格は、想定要素を多く含むことから、比準価格と比較して相対的に規範性が劣る。よって本件においては、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、更には一般的要因の動向も考慮の上、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気の先行きの不透明感は強いが、流通業務用地に対する需要は増加している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	高速ICや主要幹線道路などに近い地域である。開発中の土地が多く、今後は流通業務地域として熟成度が高まると予測する。			
	変動率 年間 % 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3C - 38	小郡市		更地	()	ほぼ整形	西25 m県道		「調区」(70,200)	
b	筑紫野3K - 610	筑紫野市		底地	()	ほぼ整形	南東12 m県道 南西3.7 m 角地		「調区」(70,200) 高度利用地区	
c	古賀3C - 64	古賀市		更地	()	ほぼ整形	北西12 m市道 北東12 m 準角地		「調区」(70,200) 地区計画等	
d	久山3C - 1054	糟屋郡久山町		貸家建付地	()	不整形	北東16 m県道		工専(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	() 15,124	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [60.0]	25,963	100 [93.0]	27,917	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,900
b	() 30,250	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	33,545	100 [107.0]	31,350	画地 0.0 行政 0.0	31,300
c	() 45,374	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	48,043	100 [95.0]	50,572	その他 0.0	50,500
d	() 18,747	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [90.0]	100 [63.0]	33,460	100 [109.3]	30,613	その他 0.0	30,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[99.9] 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 +1.00	街路 0.0 画地 -40.0	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 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.42	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 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -10.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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： 31,000 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			適切な造成事例を収集することが困難なため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	324,805,950	64,610,000	260,195,950	219,840,000	40,355,950	(0.9500) 38,338,153	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	891,584,953 円 (28,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	13,500.00	S 2 F		27,000.00		
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
「調区」地区計画等	70 %	200 %	200 %	30,813 ㎡	138.0 m x 200.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定			有効率の理由	100.0 %	1 棟貸を想定しているため。

(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 ~ 2	倉庫兼事務所	27,000.00	100.0	27,000.00	1,050	28,350,000	6.0	170,100,000	
~									
~									
~									
計		27,000.00	100.0	27,000.00		28,350,000		170,100,000	
年額支払賃料						28,350,000 円 x 12ヶ月 = 340,200,000 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がないため			
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 (%))						340,200,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 17,010,000 円			
以上計 + a+ - -						323,190,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						170,100,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,615,950 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 + + +						324,805,950 円 (10,541 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	粕屋3K(賃) - 601	1,022 (977)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,054	対象基準階の 月額実質賃料 1,055 円/㎡
b	福岡博多3C(賃) - 601	1,433 (1,370)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,102	月額支払賃料 (1,050 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	16,000,000 円	3,200,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,010,000 円	340,200,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,800,000 円	査定額	
	建物 22,400,000 円	3,200,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	3,200,000 円	3,200,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	3,200,000 円	3,200,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	64,610,000 円 (	2,097 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9500
(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	3,200,000,000 円	設計監理料率 115,000 円 / m ² x 27,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	219,840,000 円 (7,135 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			324,805,950 円
総費用			64,610,000 円
純収益 -			260,195,950 円
建物等に帰属する純収益			219,840,000 円
土地に帰属する純収益 -			40,355,950 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			38,338,153 円 (1,244 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	891,584,953 円 (		28,900 円 / m ²)