

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
大野城(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	72,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) [令和 3年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	大野城市南ヶ丘 6 丁目 2 9 番「南ヶ丘 6 - 1 7 - 3」			地積 (m <sup>2</sup> )	226	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)  (その他)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	下大利 3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 190 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 18 m、規模			230 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4.5 m 市道	交通施設	下大利駅南西方 3 km 法令 1 低専 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が整然と建ち並ぶ高台の住宅団地として概ね熟成した状況にあり、当面、現況用途を維持する。平坦地に比し、やや需要は弱いものの需要は安定して推移しており、当分の間、地価は緩やかに上昇すると予測する。							
(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	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,300 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市南部、春日市及び太宰府市との行政界付近に位置する住宅地域一円である。需要者は福岡都市部へ通勤する個人が中心となる。コロナ禍により一時的に不動産市場が停滞したが、圏内においては幹線道路背後や平坦地の住宅地需要が特に堅調に推移している。中心価格帯は、土地約 2 2 0 m <sup>2</sup> で 1 千 6 百万円程度、新築戸建であれば 3 千万円前半程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては近隣地域内の利用現況に鑑み収益物件を想定することは非現実的であることから収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は現実の取引から生じた事例に適正な補修正を施して求められており、市場性を反映した説得力の高い価格となった。以上より、本件評価においては、前年度当該標準地価格との均衡、単価と総額の関連の適否、さらには同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して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	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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 <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因		(一般的要因)	市内においてコロナ禍により前年度の地価上昇の勢いは衰えたが、変異株や第 5 波等の懸念が残つつも市場が再び動き始めている。			
	変動率 年間 +3.3 % 半年間 %				(地域要因)	高台の住宅団地として良好な住環境を維持しており、建替え等以外に特段の変動はないが需要は安定基調である。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大野城3C - 1305	大野城市		更地	( )	長方形	北西5.7 m市道		1低専 (40,60)				
b	大野城3C - 607	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北東6.6 m市道		1住居 (60,200)				
c	大野城3C - 612	大野城市		更地	( )	ほぼ正方形	北4.2 m市道		1低専 (40,60)				
d	大野城3C - 610	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6.2 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	( ) 75,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,393	$\frac{100}{[108.1]}$	70,669	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	( ) 77,486	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	78,560	$\frac{100}{[113.5]}$	69,216		72,800			
c	( ) 76,177	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,777	$\frac{100}{[108.1]}$	71,949		71,300			
d	( ) 75,356	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,137	$\frac{100}{[109.2]}$	68,807		74,100			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			70,900			
									[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 +0.28	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	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 +7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 +2.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	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 +5.0	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： 72,300 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、原価法は適用できない。				
(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 当該地域は大規模な住宅団地内に存し、主として自己利用を前提とした住宅が建ち並ぶ地域である。よって、収益物件の想定は非現実的であるとして収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 大野城(県) - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with standard land.

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	大野城3C - 1302	大野城市		建付地	( )	台形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (50,60) 地区計画等	
b	大野城3C - 1310	大野城市		更地	( )	長方形	北西11 m市道		1 低専 (40,60)	
c	大野城3C - 611	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東9.8 m市道 北東4.7 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	大野城3K - 611	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		1 低専 (40,60)	
e	大野城3C - 1301	大野城市		更地	( )	不整形	北4.8 m市道		1 低専 (40,60)	
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	( ) 68,266	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	67,150	100 [100.0]	67,150	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	67,200
b	( ) 69,627	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	70,184	100 [109.2]	64,271	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	64,300
c	( ) 72,255	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	70,605	100 [109.2]	64,657	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	64,700
d	( ) 72,769	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	72,279	100 [108.9]	66,372	その他 0.0	66,400
e	( ) 70,365	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	74,355	100 [111.1]	66,926	[100.0] 100	66,900
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 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	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 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +5.1	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 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.28	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 66,500 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、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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		郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上も1低専に指定される等収益物件の建築には馴染まず、賃貸市場も成熟していないことから、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
大野城(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	42,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	176,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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	135,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	大野城市中央 1 丁目 3 2 5 番 5 「中央 1 - 6 - 1 3」			地積 ( m <sup>2</sup> )	243	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)  (その他) (60,180)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 520 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	大野城駅 南東方 520 m 法令 1 住居 (60,180) 規制	
	地域要因の将来予測	今後も同様の利用形態が継続するものと思料する。駅徒歩圏の住宅地でコロナ禍後も需要は堅調であり、高値の取引事例が散見されるなど市況は好調であるため、当面の間、地価の上昇傾向が継続するものと思料する。						
(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	176,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	114,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市の駅徒歩圏内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。利便性の高さから需要者の嗜好性が強い地域であり、周辺に高値の事例も多く、地価の上昇率は周辺の地域と比較して高い傾向が継続している。市場の中心となる価格帯は 2 4 0 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば土地のみで 4, 2 0 0 万円程度と高額となるため、細分化して総額を抑えた物件が選好される傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の様相が類似する取引事例を多数収集し求められた比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格であるものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるものの、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 9	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 <sup>2</sup> )	内 標準 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	164,000 円 / m <sup>2</sup>	[108.5]	100	100	[100.0]	174,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[100.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 163,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup> 変動率 年間 +8.0 % 半年間 %			価格形成要因	( 一般的 ) 要因	大野城市の住宅地の需要はコロナ禍後も堅調に推移しており、郊外の地価の割安感が残っている地域では地価の上昇率は拡大傾向にある。		
				( 地域 ) 要因	コロナ禍後も高値の取引がみられるなど需要は堅調で、地価は周辺地域と比較して高い上昇率で推移している。			
				( 個別的 ) 要因	個別的な要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城3C - 1403	大野城市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		1住居 (60,160)		
b	大野城3C - 203	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m市道		1住居 (60,160)		
c	大野城3C - 517	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.1 m市道 東4 m 角地		2中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	大野城3C - 1214	大野城市		建付地	( )	長方形	南東5.9 m市道		1住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 140,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	168,091	$\frac{100}{[102.0]}$	164,795	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	165,000	
b	( ) 190,561	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	207,411	$\frac{100}{[101.9]}$	203,544	0.0 0.0 0.0	204,000	
c	( ) 129,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	128,738	$\frac{100}{[73.9]}$	174,206	0.0	174,000	
d	( ) 160,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,355	$\frac{100}{[103.0]}$	159,568	0.0	160,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	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 -23.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 176,000 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(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)
	3,685,671	697,110	2,988,561	1,886,340	1,102,221	( 0.9760 ) 1,075,768	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	27,583,795 円 ( 114,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	105.00	L S 2 F		210.00		
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 %	180 %	243 ㎡	14.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各戸 5 3 ㎡程度の 2 D K、計 4 戸、屋外駐車場 4 台を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,370	143,850	1.0	143,850
2 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,400	147,000	1.0	147,000
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		290,850		290,850
年額支払賃料				290,850 円 x 12ヶ月 = 3,490,200 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				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 312,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,490,200 円 x 5.0 % + 312,000 円 x 5.0 % = 190,110 円				
以上計 + a+ - -				3,612,090 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				290,850 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,763 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 %) 290,850 円 x 95.0 % x 0.2563 = 70,818 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 + + +				3,685,671 円 ( 15,167 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	大野城(賃) 3 C - 1203	1,365 ( 1,309 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,409	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	大野城(賃) 3 C - 4	1,406 ( 1,404 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,450	月額支払賃料 ( 1,400 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	119,200 円	29,800,000 x	0.4 %
維持管理費	190,110 円	3,802,200 x	5.0 %
公租公課	土地 89,800 円	査定額	
	建物 238,400 円	29,800,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	697,110 円 (	2,869 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9760
(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	29,800,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 210.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,886,340 円 ( 7,763 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,685,671 円	
総費用		697,110 円	
純収益 -		2,988,561 円	
建物等に帰属する純収益		1,886,340 円	
土地に帰属する純収益 -		1,102,221 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,075,768 円 ( 4,427 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	27,583,795 円 (	114,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	8,640,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 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 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29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	大野城市大城2丁目110番83 「大城2-20-13」				地積(㎡)	134	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)		
	台形 1:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の区画整然とした住宅地域	南東5.2m 市道	水道、下水	白木原1.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 80m、南 130m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 12m、			規模	130㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 5.2m市道	交通施設	白木原駅北東方1.8km 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 +3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市郊外に位置する区画整然とした住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。コロナ禍が継続中だが、金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、850万円前後、新築戸建であれば、3,000~3,500万円程度が市場の中心となる価格帯である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大野城市郊外に位置する区画整然とした住宅地域の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、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	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	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 61,000 円/㎡			価格変動状況要因の	変動率	年間	+5.7 %	半年間	%
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
<p>〔一般的要因〕 大野城市中心部、郊外問わず住宅需要は堅調に推移。金融緩和政策が継続中であり、コロナ禍においても住宅需要は堅調に推移。</p> <p>〔地域要因〕 郊外丘陵地に位置する住宅地域。堅調な住宅需要から、コロナ禍においても、引き続き地価の上昇傾向が続いている。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大野城3C DH - 1	大野城市		更地	( )	長方形	東5 m市道		1 低専 (40,60)	
b	大野城3C DH - 3	大野城市		建付地	( )	台形	南東7.9 m市道 北4 m 角地		1 低専 (50,60)	
c	大野城3C - 1302	大野城市		建付地	( )	台形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (50,60) 地区計画等	
d	大野城3C - 1310	大野城市		更地	( )	長方形	北西11 m市道		1 低専 (40,60)	
e	大野城3C - 611	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東9.8 m市道 北東4.7 m 角地		1 低専 (50,60)	
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	( ) 68,783	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	69,997	100 [109.0]	64,217	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	66,100
b	( ) 71,723	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	70,836	100 [110.2]	64,279	画地 +3.0 行政 0.0	66,200
c	( ) 68,266	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	67,150	100 [108.0]	62,176	その他 0.0	64,000
d	( ) 69,627	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	70,184	100 [115.5]	60,765		62,600
e	( ) 72,255	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	70,605	100 [114.5]	61,664	[103.0] 100	63,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.48	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0		
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +5.1	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 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +9.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 64,500 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。							
(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	用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
大野城(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	105,000 円 / ㎡ 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	大野城市山田 1 丁目 5 0 6 番 3 5 「山田 1 - 6 - 1 6」			地積 (㎡)	152	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)  (その他) 高度地区2種15m	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	雑餉限1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 60 m、北 140 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12 m、規模			150 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m市道	交通施設	雑餉限駅 東方1.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	福岡市博多区に近い既成住宅地域であり、建売分譲素地等の需要が強く、新駅（雑餉限～春日原間）開業も期待される。コロナ禍にあっても、住宅地需要の縮小は見られず、地価は上昇基調で推移すると予測する。						
(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	135,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	104,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市北部の既成住宅地域一円と判断した。需要者は福岡市等へ通勤する勤労者世帯が中心である。近隣地域は、戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域で、生活利便性も良好であり需要は底堅い。周辺では、建売分譲が旺盛で、小規模分譲地の取引が価格を牽引してきた。需要の中心となる価格帯は土地のみで 2 , 0 0 0 万円前後、新築住宅は 3 , 5 0 0 万円前後と思考する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は閑静な住宅地域であり、収益性よりも快適性を重視して価格が形成される傾向にあることから、収益価格がやや低位に試算された。本件評価では、比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	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 其他
	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	春日(県) - 9	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 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 其他 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	164,000 円 / ㎡	[108.5] 100	100 [102.0]	100 [128.6]	[100.0] 100	136,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 128,000 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 / ㎡			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 大野城市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、順調な人口増加と低金利等を背景に、地価上昇が続いている。 (地域要因) 福岡市博多区に近い利便性の高い住宅地域で宅地需要は底堅い。新駅開業(2023年)に向け工事が進捗しており、期待感が高まる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +5.5 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城3C-5	大野城市		更地	( )	ほぼ正方形	北西8.7 m市道		1住居(60,200)高度地区2種15m		
b	大野城3C-6	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.6 m市道		1住居(60,200)高度地区2種15m		
c	大野城3C-509	大野城市		建付地	( )	不整形	北東4.3 m市道		1住居(60,172)高度地区2種15m		
d	大野城3C-503	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居(60,160)高度地区2種15m		
e	大野城3K-414	大野城市		建付地	( )	不整形	北東4 m市道		1住居(60,160)高度地区2種15m		
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	( ) 143,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,888	$\frac{100}{[109.2]}$	135,429	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	135,000	
b	( ) 140,805	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,986	$\frac{100}{[104.0]}$	142,294	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	142,000	
c	( ) 119,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	128,882	$\frac{100}{[96.8]}$	133,143	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	133,000	
d	( ) 90,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	102,288	$\frac{100}{[80.8]}$	126,594	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	127,000	
e	( ) 97,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	120,468	$\frac{100}{[87.3]}$	137,993	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 <b>[100.0]</b> 100	138,000	
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 +0.46	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.46	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 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.46	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 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 135,000 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)
	2,800,212	545,580	2,254,632	1,620,480	634,152	( 0.9760 ) 618,932	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	15,870,051 円 ( 104,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
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2種15m	60%	200%	200%	152㎡	12.6 m x 12.1 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	ファミリータイプ2DK平均45㎡程度(4戸)の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,310	117,900	1.0	117,900
2 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,360	122,400	1.0	122,400
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		240,300		240,300
年額支払賃料				240,300円 x 12ヶ月 = 2,883,600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)				敷金にて担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				2,883,600円 x 5.0% + 円 x % = 144,180円				
以上計 + a+ - -				2,739,420円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				240,300円 x 95.0% x 1.00% = 2,283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%) 240,300円 x 95.0% x 0.2563 = 58,509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 + + +				2,800,212円 ( 18,422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	大野城(賃) 3C - 1	1,196 ( 1,194 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	1,329	対象基準階の 月額実質賃料 1,390円/㎡
b	大野城(賃) 3K - 501	1,668 ( 1,600 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,450	月額支払賃料 ( 1,360円/㎡)
c	大野城(賃) 3C - 203	1,230 ( 1,180 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [100.0]	1,391	基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	102,400 円	25,600,000 x	0.4 %
維持管理費	144,180 円	2,883,600 x	5.0 %
公租公課	土地 43,000 円	査定額	
	建物 204,800 円	25,600,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	545,580 円 (	3,589 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,620,480 円 ( 10,661 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,800,212 円	
総費用		545,580 円	
純収益 -		2,254,632 円	
建物等に帰属する純収益		1,620,480 円	
土地に帰属する純収益 -		634,152 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		618,932 円 ( 4,072 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	15,870,051 円 (	104,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	82,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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	大野城市大池 1 丁目 1 5 番 2 「大池 1 - 1 5 - 2」				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 178 )	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		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	春日原 2 km		
						( その他 ) 高度地区 2 種 最高 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、			規模 170 m <sup>2</sup> 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	標準方位北 4 m 市道	交通施設	春日原駅北東方 2 km 法令 2 中専 (50,150) 規制	
地域要因の将来予測	熟成度の高い既存住宅地域で、今後も現状の住環境を維持するものと予測。地価は上昇基調で推移しているが、コロナ禍の最中でもあり、政府・地方公共団体の経済政策等も含めて、今後の景気動向に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	方位 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	64,200 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市及び春日市の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。コロナ禍が継続中だが、金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1,500万円前後、新築戸建であれば、3,000 ~ 3,500万円程度が市場の中心となる価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性に着目して試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性に着目した価格である。自用目的の取引が中心の地域であり、周辺には共同住宅等の収益物件も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視して価格形成される傾向にある地域であり、また、試算過程において想定要素も多く、相対的に規範性が劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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 前年標準価格 79,200 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	大野城市中心部、郊外問わず住宅需要は堅調に推移。金融緩和政策が継続中であり、コロナ禍においても住宅需要は堅調に推移。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	郊外の既存住宅地域。堅調な住宅需要から、コロナ禍においても、引き続き地価の上昇傾向が続いている。		
変動率 年間 +3.5 % 半年間 %				( 個別的 )	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城3C DH - 2	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m		
b	大野城3C - 603	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 南西3.6 m 角地		2 中専 (60,150)		
c	大野城3C - 1	大野城市		更地	( )	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m		
d	大野城3C - 407	大野城市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		2 中専 (50,150) 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	( ) 79,917	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	81,116	100 [101.0]	80,313	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	81,100	
b	( ) 92,510	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ / ]	100 [105.1]	90,926	100 [110.1]	82,585	環境 0.0	83,400	
c	( ) 75,434	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	74,636	100 [ 94.0]	79,400	画地 +1.0	80,200	
d	( ) 77,451	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	88,036	100 [107.0]	82,277	行政 0.0 その他 0.0	83,100	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 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 +0.29	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 0.0	画地 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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +9.0	画地 +5.1	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	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 +7.0	画地 -10.0	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： 82,000 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,135,225	419,240	1,715,985	1,259,670	456,315	( 0.9760 ) 445,363	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	11,419,564 円 ( 64,200 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 (㎡)		
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
2中専 高度地区2種最高15m	50 %	150 %	150 %	178 ㎡	12.4 m x 14.4 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K 4 戸、平均専有面積 3 5 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,190	83,300	2.0	166,600	1.0	83,300
~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,230	86,100	2.0	172,200	1.0	86,100
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		169,400		338,800		169,400
年額支払賃料					169,400 円 x 12ヶ月 = 2,032,800 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)					3,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 168,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等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 (%) )					2,032,800 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 110,040 円					
以上計 + a+ - -					2,090,760 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					338,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,219 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 %) 169,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,246 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 + + +					2,135,225 円 ( 11,996 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	大野城(賃) 3 C - 1	1,196 ( 1,194 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,259	対象基準階の 月額実質賃料 1,258 円/㎡
b	大野城(賃) 3 C - 2	1,151 ( 1,150 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 99.0 ]	<u>100</u> [ 95.0 ]	1,224	月額支払賃料 ( 1,230 円/㎡)
c	大野城(賃) 3 C - 3	1,153 ( 1,152 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,214	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	110,040 円	2,200,800 x	5.0 %
公租公課	土地 30,600 円	査定額	
	建物 159,200 円	19,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 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 ~	419,240 円 (	2,355 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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 <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,259,670 円 ( 7,077 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,135,225 円	
総費用		419,240 円	
純収益 -		1,715,985 円	
建物等に帰属する純収益		1,259,670 円	
土地に帰属する純収益 -		456,315 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		445,363 円 ( 2,502 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	11,419,564 円 (	64,200 円 / m <sup>2</sup> )	



鑑定評価書（令和 3年地価調査）

令和 3年 7月 27日提出
大野城(県) - 7 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社みずほ不動産鑑定所. Row 1: 大野城(県) - 7, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 井上 真輔 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 261,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 256,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 3年 7月 1日 and 令和 3年 6月 24日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大野城3C - 507	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道 南西3.1 m 角地		近商 (100,200)					
b	大野城3K - 613	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東7 m市道		商業 (90,400)					
c	大野城3C - 7	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	南東15 m県道 南西9.3 m 北西9 m 三方路		準工 (70,200)					
d	春日3C - 805	春日市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m					
e	福岡博多3C - 607	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北西6.9 m市道 北東8.6 m 南西7.9 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種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	( ) 204,098	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	215,021	$\frac{100}{[82.9]}$	259,374	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	262,000			
b	( ) 347,574	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	376,423	$\frac{100}{[143.4]}$	262,499			265,000			
c	( ) 206,552	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	206,552	$\frac{100}{[71.4]}$	289,289			292,000			
d	( ) 175,928	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	184,724	$\frac{100}{[83.8]}$	220,434			223,000			
e	( ) 163,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	181,938	$\frac{100}{[76.0]}$	239,392		[101.0] 100	242,000			
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 +0.70	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +20.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 +5.0	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	-16.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.71	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -5.5	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 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 258,000 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			既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため				
(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						
	最有効使用の用途に鑑み、開発法を適用したため。						

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		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため	
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 (㎡)	
834,821,523	580,084,346	15	550,000	1,858.17	240,000	2,265.06	
開発法による価格	254,737,177 円 ( 250,000 円/㎡ )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共漬地 ( a~ cの合計 )			0.00㎡		敷地有効面積( - )	
	a 道路	b 公園	c その他				
1,020㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,020.00㎡	
総面積に対する割合							
( 100.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )			( 100.0% )	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
574.35 ㎡	2,265.06㎡	1,869.57㎡	395.49㎡	1,858.17㎡	R C 5 F (23戸) 81㎡3 L D K		
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率		
( 56.3% )	( 222.1% )	( 183.3% )	( 38.8% )	( 82.04% )			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居	70%	200%	200%	間口 奥行	m m	前面道路：市道 12.5 m 特定道路までの距離： m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	550,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	550,000 円 / ㎡ x	1,858.17 ㎡ =	1,021,993,500 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		1,021,993,500 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料			
			240,000 円 / ㎡ x	( 1 + 3% ) =	247,200 円 / ㎡		
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 ( 総額 )	延床面積		建築工事費 ( 総額 )			
			247,200 円 / ㎡ x	2,265.06 ㎡ =	559,922,832 円		
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
		1,021,993,500 円 x	13% =	132,859,155 円			
支出合計 + +						692,781,987 円	
(4)-4 投下資本収益率		15%					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 ( 1 期目 )	6ヶ月		
建築工事 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	12ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	17ヶ月		
建築工事 ( 2 期目 )	12ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	17ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	21ヶ月		
建築工事 ( 3 期目 )	18ヶ月	販売収入 ( 3 期目 )	21ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 ( 月 )	複利現価 ( x )		
収入	販売総額 ( 1 期 )	81,759,480 円 ( 8% )	x 0.8696	( 12 ヶ月 )	= 71,098,044 円		
	販売総額 ( 2 期 )	735,835,320 円 ( 72% )	x 0.8204	( 17 ヶ月 )	= 603,679,297 円		
	販売総額 ( 3 期 )	204,398,700 円 ( 20% )	x 0.7830	( 21 ヶ月 )	= 160,044,182 円		
収入合計	-	-	-	-	834,821,523 円		
支出	建築工事費 ( 1 期 )	55,992,283 円 ( 10% )	x 0.9325	( 6 ヶ月 )	= 52,212,804 円		
	建築工事費 ( 2 期 )	55,992,283 円 ( 10% )	x 0.8696	( 12 ヶ月 )	= 48,690,889 円		
	建築工事費 ( 3 期 )	447,938,266 円 ( 80% )	x 0.8109	( 18 ヶ月 )	= 363,233,140 円		
	開発負担金	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	= 0 円		
	販売管理費 ( 1 期 )	66,429,578 円 ( 50% )	x 0.9325	( 6 ヶ月 )	= 61,945,581 円		
	販売管理費 ( 2 期 )	53,143,662 円 ( 40% )	x 0.8204	( 17 ヶ月 )	= 43,599,060 円		
	販売管理費 ( 3 期 )	13,285,916 円 ( 10% )	x 0.7830	( 21 ヶ月 )	= 10,402,872 円		
支出合計	-	-	-	-	580,084,346 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格			
		834,821,523 円 -	580,084,346 円 =	254,737,177 円 250,000 円 / ㎡			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
大野城(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	29,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	117,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 1 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(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	
(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	大野城市下大利 5 丁目 7 6 2 番 2 5 「下大利 5 - 2 - 6」			地積 ( m <sup>2</sup> )	252	法令上の規制等	1 低専 (50,100)	
	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		(その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	水城 660 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 60 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 14 m、奥行 約 17 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路配置にやや劣る住宅地	街路	東 6 m 市道	交通施設	水城駅南西方 660 m	法令 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	鉄道駅徒歩圏内であるが、スプロールの開発の弊害等から街路配置の状態等にやや劣る。需要は概ね堅調であるが、その居住環境及び地価水準等から地域間競争にやや劣後し、地価は上昇しているものの純化傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	117,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線下大利駅と JR 鹿児島本線水城駅を最寄駅とする住宅地である。戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウズビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。現下の金融環境を背景に、コロナ禍の影響は小さく、鉄道駅徒歩圏という立地条件とも相俟って需要は堅調に推移、比較的先駆して上昇したエリアで現在の地価は微増傾向であるが坪 3.5 ~ 4.0 万円程度を示し、標準画地で総額 2 千 8 百万円程度が中心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	数少ないアパート等の収益物件は、税金対策等といった土地本来の最有効使用の観点とは別個の動機等により建築されたものが多く、経済合理性に合致した賃料水準が形成されていないのが実情である。かかる中、収益性よりも快適性を旨とする市場の特性にも鑑み、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標準価格を中心に、代表標準地との均衡性に留意のうえ、更に当市の住宅需要も斟酌して鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(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	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 9	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 <sup>2</sup> )	内 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	164,000 円 / m <sup>2</sup>	[108.5]	100	100	[100.0]	117,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	164,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[102.0]	[149.3]	100		地 街路 -2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +45.0 因 行政 +2.0 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 115,000 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>	変動状況要因
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %		(一般的要因)	コロナ禍の影響等が見受けられるものの、現下の金融情勢等や福岡都市圏の成長性等を背景に住宅需要は堅調に推移している。			
					(地域要因)	地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調であるが、地価上昇はやや純化傾向で推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動は無い。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城3C - 517	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.1 m市道 東4 m 角地		2中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	大野城3C - 204	大野城市		建付地	( )	袋地等	北東4 m市道		2中専 (50,150) 高度地区2種15m		
c	大野城3C - 1404	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 北西4 m 角地		1低専 (50,60) 地区計画等		
d	大野城3C - 1401	大野城市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		1低専 (50,100)		
e	大野城3C - 1309	大野城市		更地	( )	長方形	北西4.1 m市道		1低専 (40,60)		
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	( ) 129,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	128,738	$\frac{100}{[108.6]}$	118,543	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	119,000	
b	( ) 105,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	117,344	$\frac{100}{[100.8]}$	116,413	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	116,000	
c	( ) 161,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	168,676	$\frac{100}{[128.7]}$	131,061	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	131,000	
d	( ) 52,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	70,726	$\frac{100}{[104.8]}$	67,487	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	67,500	
e	( ) 91,206	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,030	$\frac{100}{[86.6]}$	107,425	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	107,000	
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 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 +12.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +40.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -15.0	環境 +5.0	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： 117,000 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			既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため				
(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		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

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





(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城3K - 1416	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道		1低専(40,60)		
b	大野城3C - 1208	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6m市道		1低専(40,60)		
c	大野城3C - 1202	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北西4m市道		1低専(40,60)		
d	大野城3C - 1203	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東4.7m市道 北4.6m 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	( ) 72,595	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	72,947	100 [105.0]	69,473	街路 0.0 交通・接近 0.0	71,600	
b	( ) 73,112	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	73,836	100 [107.8]	68,494	環境 0.0	70,500	
c	( ) 65,603	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	67,505	100 [ 99.0]	68,187	画地 +3.0	70,200	
d	( ) 67,135	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	66,360	100 [100.0]	66,360	行政 0.0 その他 0.0	68,400	
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 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	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 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +1.0	画地 +4.0	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： 70,200円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、原価法は適用できない。								
(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		当該地域は持ち家主体の住宅団地内に存し、価格形成過程においては不動産の収益性よりも居住の快適性や類似不動産との比較が重視されるものである。よって、収益物件の想定は非現実的と判断し収益還元法は非適用とした。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
大野城(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	58,600,000 円	1㎡当たりの価格	263,000 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) [令和 3年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27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	大野城市下大利1丁目331番16外「下大利1-9-31」			地積(㎡)	223	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	商業(80,400)準防  (その他)地区計画等(90,400)			
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 5	中高層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	下大利200m				
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 60m、南 30m、北 10m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 13m、規模			230㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 8m市道	交通 下大利駅 西方200m	法令 商業(80,400)準防	地区計画等			
	地域要因の将来予測	現在低層店舗もみられるが、今後高層化が進行するものと思料する。コロナ禍後も賃貸マンション用地の需要は堅調であり、下大利駅改修事業等の期待性も存することから、地価は高い上昇率が継続するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(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	269,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	206,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市、春日市の駅近くの商業地域を主として周辺市区等の駅近くの商業地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。その立地性から賃貸マンションの需要が強い商業地域であり、コロナ禍後も高値の取引事例がみられるなど、需要は依然として堅調である。市場の中心となる価格帯は1種単価で20万円/坪～25万円/坪と1種単価でみると地価に未だ割安感がある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の事例から求められた価格を基に試算した比準価格については、市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、各項目の査定段階に多くの想定要素を含むため、説得力が劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量の上、価格形成要因の変動状況も踏まえて、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 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 241,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	コロナ禍後、飲食店舗の需要はやや減少傾向にあるが、一部の物販店舗や賃貸マンション需要は堅調で、地価の上昇率はやや拡大傾向。				
	- 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 大野城 5 - 1 公示価格 248,000 円/㎡				(地域要因)	コロナ禍後も利便性の高い商業地の需要は堅調で、地価にやや割安感が存する事から地価の上昇幅は拡大傾向にある。				
	変動率 年間 +9.1% 半年間 +6.0%				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城3C - 1405	大野城市		貸家建付地	( )	長方形	南西4 m市道		商業 (80,240) 地区計画等		
b	大野城3C - 513	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m県道 北東5.6 m 二方路		近商 (80,200) 高度地区2種20m		
c	大野城3C - 507	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道 南西3.1 m 角地		近商 (100,200)		
d	大野城3K - 412	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
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	( ) 169,454	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,994	$\frac{100}{[77.1]}$	236,049	街路 0.0 交通・接近 0.0	236,000	
b	( ) 185,714	$\frac{100}{[80.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	239,653	$\frac{100}{[94.3]}$	254,139	環境 0.0	254,000	
c	( ) 204,098	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	215,021	$\frac{100}{[76.0]}$	282,922	画地 0.0	283,000	
d	( ) 207,383	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	227,084	$\frac{100}{[77.0]}$	294,914	行政 0.0 その他 0.0	295,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.74	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 269,000 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(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)
	15,342,864	4,047,637	11,295,227	9,328,800	1,966,427	( 0.9343 ) 1,837,233	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	45,930,825 円 ( 206,000 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	133.25	R C 10 F		848.09		
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
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	223 ㎡	19.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 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 階～10 階：住宅（1LDK 30～38 ㎡、18 戸）、駐車場 6 台を想定			有効率の理由	78.3 %	共同住宅廊下部分、駐車場を含むため。

(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 ~	店舗	151.96	14.6	22.20	3,750	83,250	6.0	499,500
2 ~ 4	住宅	78.93	92.4	72.92	1,710	124,693	1.0	124,693
							1.0	124,693
5 ~ 6	住宅	78.93	92.4	72.92	1,740	126,881	1.0	126,881
							1.0	126,881
7 ~ 8	住宅	78.93	92.4	72.92	1,770	129,068	1.0	129,068
							1.0	129,068
9 ~ 10	住宅	71.81	91.6	65.80	1,800	118,440	1.0	118,440
							1.0	118,440
計		848.09	78.3	664.24		1,206,107		1,622,357 1,122,857
年額支払賃料				1,206,107 円 x 12ヶ月 = 14,473,284 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 664.24 ㎡ x 12ヶ月 = 797,088 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 + = 576,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				15,270,372 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 792,319 円				
以上計 + a+ - -				15,054,053 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,622,357 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,412 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 %) 1,122,857 円 x 95.0 % x 0.2563 = 273,399 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 + + +				15,342,864 円 ( 68,802 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	大野城(賃) 3 C - 201	1,718 ( 1,682 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,778	対象基準階の 月額実質賃料 1,748 円/㎡
b	大野城(賃) 3 C - 1202	1,481 ( 1,481 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,713	月額支払賃料 ( 1,710 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 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	780,000 円	156,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,584,637 円	15,846,372 x	10.0 %
公租公課	土地 123,000 円	査定額	
	建物 1,248,000 円	156,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,047,637 円 (	18,151 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 26.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(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	156,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> x 848.09 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,328,800 円 ( 41,833 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,342,864 円	
総費用		4,047,637 円	
純収益 -		11,295,227 円	
建物等に帰属する純収益		9,328,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,966,427 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,837,233 円 ( 8,239 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	45,930,825 円 (	206,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
大野城(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	71,800,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 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	200,000 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		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	大野城市白木原1丁目233番22「白木原1-11-4」				地積(㎡)	266	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	商業(80,400)準防 (その他)地区計画等(90,400)	
(2)近隣地域	長方形1:2	店舗兼共同住宅RC5	中層店舗兼共同住宅と低層店舗が混在する駅に近い商業地域	北西26m 県道	水道、ガス、下水	白木原200m		
	範囲	東 50m、西 20m、南 15m、北 15m 標準的使用 中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 25m、規模 250㎡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	2.6m 県道	交通施設	白木原駅 西方200m	法令(80,400) 商業 準防 地区計画等
地域要因の将来予測	近隣ではマンションが建設中である等、土地利用の高度化が進んでいる。コロナ禍による影響も注視する必要があるが、立地の優位性から需要は底堅く、地価も上昇基調で推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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	274,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	222,000 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、西鉄及びJRの鉄道沿線を中心とする商業地域であり、大野城市のほか、春日市等隣接市町にも及ぶ。主たる需要者は、賃貸マンション等、収益目的の不動産業者や個人投資家等であり、コロナ禍の影響があまり見られなかった属性と言える。利便性の高い駅周辺の賃貸マンションは、変わらず投資需要が旺盛であり、利回りの低下から地価も上昇が続いている。需要の中心となる価格帯は、画地規模により異なるため見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上のとおり、2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な試算価格である。一方、収益価格は収益性に着目した試算価格であり、商業地の評価において重視すべき価格であるが、試算の過程において想定要素が介在するため、規範性が相対的に劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	大野城(県) 5 - 1	[109.1]	100	100	[100.0]	269,000		
(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	248,000 円/㎡				価格変動状況要因の		
	- 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	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 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	変動率	年間	+8.9%	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	大野城3C - 1407	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北東16m市道		商業 (80,400)	
b	大野城3C - 507	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4m市道 南西3.1m 角地		近商 (100,200)	
c	大野城3C - 1405	大野城市		貸家建付地	( )	長方形	南西4m市道		商業 (80,240) 地区計画等	
d	大野城3C - 512	大野城市		更地	( )	ほぼ正方形	北東5.6m市道		近商 (80,200) 高度地区2種20m	
e	大野城3K - 613	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東7m市道		商業 (90,400)	
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	( ) 288,920	100 [100.0]	[108.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	314,634	100 [ 97.0 ]	324,365	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	324,000
b	( ) 204,098	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	215,021	100 [ 77.8 ]	276,377	画地 0.0 行政 0.0	276,000
c	( ) 169,454	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	181,994	100 [ 71.2 ]	255,610	その他 0.0	256,000
d	( ) 247,350	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	260,460	100 [ 90.5 ]	287,801	その他 0.0	288,000
e	( ) 347,574	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	376,423	100 [116.1]	324,223	[100.0] 100	324,000
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 +0.74	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.74	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 -8.0 行政 -8.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.75	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 -7.0 行政 -10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +10.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 274,000 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)	
	17,904,572	3,953,312	13,951,260	11,481,600	2,469,660	( 0.9556 ) 2,360,007	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	59,000,175 円 ( 222,000 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 7 F		1,020.00		
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
商業地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	266 ㎡	12.0 m x 25.0 m	前面道路：県道 26.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は駐車場、2階は店舗、3～7階は1DKK住戸平均約38㎡(20戸)を想定			有効率の理由	83.9 %	構造・用途から標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	駐車場	40.00								
2 ~ 2	店舗	160.00	60.0	96.00	2,120	203,520	6.0	1,221,120		
3 ~ 7	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,650	250,800	1.0	250,800	1.0	250,800
~		20.00								
~										
計		1,020.00	83.9	856.00		1,457,520		2,475,120		1,254,000
年額支払賃料					1,457,520 円 x 12ヶ月 = 17,490,240 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)					10,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 960,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					17,490,240 円 x 5.0 % 円 x % = 874,512 円					
以上計 + a+ - -					17,575,728 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,475,120 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,514 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 %) 1,254,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 305,330 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 + + +					17,904,572 円 ( 67,310 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	大野城(賃) 3C - 201	1,718 ( 1,682 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [105.0]	1,689	対象基準階の 月額実質賃料 1,681 円/㎡
b	大野城(賃) 3C - 1302	1,595 ( 1,529 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	1,749	月額支払賃料 ( 1,650 円/㎡)
c	大野城(賃) 3C - 202	1,448 ( 1,418 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,604	基準階 3 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	960,000 円	192,000,000 x	0.5 %
維持管理費	922,512 円	18,450,240 x	5.0 %
公租公課	土地 150,800 円	査定額	
	建物 1,536,000 円	192,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	192,000 円	192,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	192,000 円	192,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,953,312 円 (	14,862 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	50 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	30 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	192,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,020.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	11,481,600 円 ( 43,164 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,904,572 円	
総費用		3,953,312 円	
純収益 -		13,951,260 円	
建物等に帰属する純収益		11,481,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,469,660 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,360,007 円 ( 8,872 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	59,000,175 円 (	222,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	355,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	147,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 8 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	115,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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	大野城市御笠川 2 丁目 5 番 3 外 「御笠川 2 - 5 - 2」			地積 (m <sup>2</sup> )	2,418	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)	
	ほぼ長方形 1.2 : 1	店舗 SRC 3	店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北東 45 m 国道	水道、下水	春日原 1.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	郊外型低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 45 m、規模 2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 5 m 国道	交通施設	春日原駅北東方 1.7 km 法令 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	太宰府インターへ接続する交通量の多い国道沿いの路線商業地域であり、今後も同様の形態が継続するものと予測する。コロナ禍の最中でもあり、政府等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	郊外型低層店舗地				(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	標準価格	147,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	105,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市を中心として隣接する春日市・那珂川市の幹線及び準幹線の路線商業地域である。需要者の中心は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等である。コロナ禍が継続中だが、背後人口の増加もあり、自動車交通量の多い路線商業地域においても地価の上昇傾向が続いている。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(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、現実の不動産市場で成立した幹線及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、収益価格算定の過程で想定要素を多く含み、また、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があるため、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) 5 - 3	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 <sup>2</sup> )	内 標 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +49.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	196,000 円 / m <sup>2</sup>	[107.1]	100	100	[100.0]	147,000	
			100	[100.0]	[143.0]	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 140,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因		(一般的要因)	市内商業地の地価はコロナ禍においても上昇基調が継続。飲食店等業種業態によるコロナ禍の影響等、今後の景況感・経済政策等に注視。		
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				(地域要因)	交通量の多い路線商業地域。コロナ禍にあるも、背後人口の増加もあり、郊外型沿道サービス店舗地の需要も堅調に推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大野城3C - 4	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西11 m県道 南東5.2 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m	
b	春日3C - 513	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西20 m県道 南東6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種20m	
c	春日3C - 1101	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	南東40 m国道 北東4.1 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種20m	
d	那珂川3C DH - 1	那珂川市		建付地	( )	台形	西22 m国道		1住居 (60,200)	
e	-				( )					

NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 118,575	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	117,539	$\frac{100}{[80.1]}$	146,740	街路 交通・ 0.0	147,000
b	( ) 129,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	128,102	$\frac{100}{[86.3]}$	148,438	接近 環境 0.0	
c	( ) 151,691	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	149,924	$\frac{100}{[102.0]}$	146,984	画地 行政 0.0	
d	( ) 120,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,430	$\frac{100}{[84.4]}$	143,874	その他 0.0	
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 +0.42	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-10.0	交通・接近	0.0	環境	-11.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.35	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	-11.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.21	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	-13.0
			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： 147,000 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。				
(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)
	38,953,800	8,037,500	30,916,300	20,030,500	10,885,800	( 0.9750 ) 10,613,655	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	252,706,071 円 ( 105,000 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	900.00	S 2 F		2,000.00		
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
準工	60 %	200 %	200 %	2,418 ㎡	56.4 m x 47.0 m	前面道路：国道 45.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しであるため。

(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)
1 ~ 2	店舗	2,000.00	100.0	2,000.00	1,700	3,400,000	6.0	20,400,000
~								
~								
~								
計		2,000.00	100.0	2,000.00		3,400,000		20,400,000
年額支払賃料				3,400,000 円 x 12ヶ月 = 40,800,000 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)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				40,800,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,040,000 円				
以上計 + a+ - -				38,760,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				20,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 193,800 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 + + +				38,953,800 円 ( 16,110 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	大野城(賃) 3 C - 5	1,709 ( 1,705 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,799	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	大野城(賃) 3 C - 6	2,009 ( 1,815 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [112.0]	<u>100</u> [100.0]	1,849	月額支払賃料 ( 1,700 円/㎡)
c	春日(賃)3 C - 1101	1,519 ( 1,515 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,648	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	1,475,000 円	295,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,224,000 円	40,800,000 x	3.0 %
公租公課	土地	2,388,500 円	査定額
	建物	2,360,000 円	295,000,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	295,000 円	295,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	295,000 円	295,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,037,500 円 (	3,324 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.6 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	295,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,000.00 m <sup>2</sup> x (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	20,030,500 円 ( 8,284 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		38,953,800 円	
総費用		8,037,500 円	
純収益 -		30,916,300 円	
建物等に帰属する純収益		20,030,500 円	
土地に帰属する純収益 -		10,885,800 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		10,613,655 円 ( 4,389 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	252,706,071 円 (	105,000 円 / m <sup>2</sup> )	