

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
那珂川(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	17,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	78,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 8 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	那珂川市片縄北 2 丁目 3 4 5 番 1 3 「片縄北 2 - 1 4 - 1 6」			地積 (m <sup>2</sup> )	222	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,80)  (その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模の戸建住宅が多い住宅地域	北東 5 m 市道	水道、下水	博多南 2.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 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 14 m、奥行 約 16 m、		規模	220 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	5 m 市道	交通施設	博多南駅北西方 2.2 km 法令 1 低専 (40,80) 規制	
	地域要因の将来予測	地域の利用に大きな変化はなく当面現状を維持すると料する。コロナ禍の影響は限定的で、宅地需要は底堅いことから、地価は緩やかな上昇基調が持続すると予測する。						
(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	78,500 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、那珂川市北部の住宅地域を中心として、福岡市南区の一部を含む住宅地域である。需要者は、福岡都市圏に通勤する勤労者世帯が中心となる。那珂川市中心部、北部を中心に分譲地取引が活発で、これらの価格が地価上昇を牽引してきたが、北部では伸びが鈍化しつつある。コロナ禍の影響は限定的で、住宅地取引市場への影響はほとんどない状況である。取引の中心価格帯は、土地は 2 0 0 m <sup>2</sup> で 1, 5 0 0 万円強である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、かつ行政的条件による事業収支の観点から共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ、標準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	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 地 街路 準 準 交 域 街路 化 交 通 要 交 通 補 環 境 要 環 境 正 画 地 因 行 政 他 行政 他 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 <sup>2</sup> )	内 標 街路 地 街路 準 準 交 域 街路 化 交 通 要 交 通 補 環 境 要 環 境 正 画 地 因 行 政 他 行政 他 其 他	
	那珂川(県) - 2							0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 +10.0 0.0 要 環境 +25.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[100.0]			
	105,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[140.3]	100	79,100		
(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 77,500 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	（一般的要因）		那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、建売分譲は依然として旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。		
	- 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）		市北部の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はないが、建替えを契機とする土地細分化による建売住宅が、価格上昇を牽引。		
	代表標準地 標準地	標準地		（個別的要因）		個別的要因に変動はない。		
	標準地番号							
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +1.3 %	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	那珂川4C - 406	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5.5 m市道 南西4.5 m 角地		1低専 (50,80)				
b	那珂川4C - 407	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		1低専 (40,80)				
c	那珂川4C - 409	那珂川市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		1低専 (40,80)				
d	那珂川4C - 201	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道 西4 m 角地		1低専 (50,80)				
e	那珂川4C - 1105	那珂川市		建付地	( )	台形	東5 m市道		1低専 (40,80) 高さ制限10m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 64,952	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	68,639	$\frac{100}{[88.0]}$	77,999	街路 交通・ 0.0	78,000			
b	( ) 44,299	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,044	$\frac{100}{[83.3]}$	76,884	接近 環境 0.0	76,900			
c	( ) 55,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	64,065	$\frac{100}{[83.6]}$	76,633	画地 行政 0.0	76,600			
d	( ) 73,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,490	$\frac{100}{[92.2]}$	78,623	その他 0.0	78,600			
e	( ) 74,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	86,048	$\frac{100}{[105.0]}$	81,950	<b>[100.0]</b> 100	82,000			
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.20	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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 -13.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	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	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 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： 78,500 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				
(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		中規模の戸建住宅が多い住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。					

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 4 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
那珂川(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 8 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	那珂川市今光3丁目247番				地積(㎡)	193	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	2低専(50,100)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	博多南800m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 60m、南 150m、北 80m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、			規模 200㎡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	博多南駅 北西方800m 法令 2低専(50,100) 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	111,000 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、那珂川市北部の既成住宅地域を中心に、福岡市南区南部及び春日市の一部を含む住宅地域である。需要者は福岡市等へ通勤する勤労者世帯が中心となる。博多南駅の徒歩圏内にあり、生活利便性や居住環境ともに良好で、人気が高いエリアである。このため、売物件が少なく、希少性から高値で取引されるケースも散見される。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円前後、新築物件で3,500万円～4,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした閑静な住宅地域で、周辺には共同住宅等も散見されるが、賃貸市場の成熟度はやや低く、市場での実態的な取引は、収益性よりも住宅地としての利便性や人気に基づく市場性が有力な指標となる傾向が強い。したがって、自用目的での取引が中心である比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 交通 環境 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/㎡)	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		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 105,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	
	- 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 +5.7 % 半年間 %		那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、建売分譲は依然として旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。 特段の変動要因はないが、利便性が良好な地域で市内でも需要は強く、地価は上昇傾向にあり、今後とも当該傾向が持続すると予測する。 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	那珂川4C-412	那珂川市		建付地	( )	長方形	北西6m市道		1中専(60,200)		
b	那珂川4C-204	那珂川市		更地	( )	台形	西6m市道 南6m 角地		2低専(60,100)		
c	那珂川4C-210	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北9m市道		1住居(60,200)		
d	那珂川4C-211	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	南6m市道		1中専(60,200)		
e	那珂川4C-1101	那珂川市		建付地	( )	長方形	東6m市道		1住居(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 141,267	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	143,386	100 [114.2]	125,557	街路 0.0 交通・接近 0.0	126,000	
b	( ) 114,443	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	113,332	100 [103.0]	110,031	環境 0.0	110,000	
c	( ) 80,690	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,272	100 [ 83.8]	99,370	画地 0.0	99,400	
d	( ) 90,593	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	92,042	100 [ 85.4]	107,778	行政 0.0 その他 0.0	108,000	
e	( ) 122,106	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	127,479	100 [113.1]	112,714	[100.0] 100	113,000	
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 +0.50	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 +19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	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
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	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 +12.0	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： 111,000 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							
(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		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要素から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。						

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
那珂川(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	3,550,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 8 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字南面里字田久保 2 4 2 番 5				地積 (m <sup>2</sup> )	190	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地、農家住宅の中に開発された小規模住宅地域	西 4.5 m 市道	下水	博多南 7.4 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模			200 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	4.5 m 市道	交通施設	博多南駅 南西方 7.4 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制	
	地域要因の将来予測	中心部から離れた山間に小規模開発された住宅地域である。外部からの需要は考えにくく、現状維持で推移している。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は希薄で、地価は下落が継続すると予測する。							
(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	18,700 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	同一需給圏是那珂川市郊外部を中心とし、福岡市南区、早良区の郊外部に及ぶ圏域と判定した。需要者は、地縁を有する市内居住者若しくはその親族等が考えられる。市の中心部から離れた山間に位置し、最寄り駅やスーパー等の生活利便性に劣ることに加え、土砂災害警戒区域に存することから、需要は限定的である。取引自体が極めて少ないことから、取引の中心的な価格帯を見出すことができない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、かつ市郊外の農家住宅の中に開発された住宅地域で、賃貸市場が未熟成で事業収支の観点からも共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、標準価格を採用し、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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 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 18,900 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 -1.1 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、建売分譲は依然として旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。 (地域) 地域内には特段の変動要因はないが、利便性が劣る山間部に位置し、土砂災害警戒区域にも指定されており、需要は乏しく地価は弱含み。 (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	那珂川4C - 207	那珂川市		更地	( )	不整形	南東4 m市道 北東4 m 二方路		準都計 (80,200)					
b	那珂川4C - 208	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	北東7 m市道		準都計 (70,200)					
c	那珂川4C - 209	那珂川市		更地	( )	不整形	南1 m未舗装道路		都計外					
d	那珂川4C - 1111	那珂川市		建付地	( )	台形	南西4.3 m市道		「調区」 (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	( ) 17,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	18,030	$\frac{100}{[99.0]}$	18,212	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	( ) 15,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,063	$\frac{100}{[90.1]}$	16,718		16,700				
c	( ) 10,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,263	$\frac{100}{[71.5]}$	19,948		19,900				
d	( ) 25,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,499	$\frac{100}{[132.6]}$	19,230		19,200				
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 -0.09	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	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	+1.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 画地	0.0 -30.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-23.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	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	+2.0 0.0	環境 その他	+30.0 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： 18,700 円/㎡〕						



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難				
(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		農家住宅のなかに開発された小規模住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、近隣地域及びその周辺地域では不要になった自己所有物件を恩恵的な賃料で他人へ賃貸する程度の事例がまれにみられる程度である。投資採算性を考慮した賃貸用不動産はほとんど存在せず、賃料水準の把握ができず、収益還元法の適用は適切でない。					

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	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	9,080,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	55,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	那珂川市西隈 2 丁目 4 6 番 8 「西隈 2 - 5 - 1 8」			地積 ( m <sup>2</sup> )	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)  (その他)
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	博多南 3.4 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模			160 m <sup>2</sup> 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	博多南駅南西方 3.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	郊外に位置し、市役所に近接する小規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。需要は安定基調にあり、今後も地価は緩やかな上昇傾向が持続すると予測する。					
(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	55,000 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、市内全域の既存住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。圏内における住宅需要はコロナ禍による一時的な停滞の後、最寄駅や利便施設接近性に優れた地域を中心に堅調に推移しており、接近性のやや劣る地域においても安定的である。市場の中心価格帯は土地で 9 百万円程度、新築戸建分譲においては 2.5 百万円程度となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、標準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、標準価格を採用して、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し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 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	那珂川(県) - 2						
	前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[100.0]	54,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	105,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[203.0]	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 53,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	( 一般的 )	那珂川市の不動産需給の動向は堅調に推移しており、取引件数は前年比でやや減少傾向であるが、地価上昇率は拡大傾向で推移している。		
	- 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 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	既存建物の建替え以外に特段の変動要因はなく、交通利便性等でやや劣るものの良好な住環境を維持しており、住宅需要は安定的である。		
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %			( 個別的 )	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	那珂川4 C - 1114	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北3.1 m市道 西2.7 m 角地		「調区」 (70,200)		
b	那珂川4 C - 201	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道 西4 m 角地		1低専 (50,80)		
c	那珂川4 C - 409	那珂川市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		1低専 (40,80)		
d	那珂川4 C - 406	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5.5 m市道 南西4.5 m 角地		1低専 (50,80)		
e	那珂川4 K - 1118	那珂川市		建付地	( )	不整形	南6.3 m市道 東6 m 二方路		1低専 (40,80) 高さ制限10m		
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	( ) 62,076	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	62,507	$\frac{100}{[113.3]}$	55,169	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0	55,200	
b	( ) 73,201	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,490	$\frac{100}{[131.7]}$	55,042	0.0	55,000	
c	( ) 55,599	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	64,065	$\frac{100}{[116.7]}$	54,897	0.0	54,900	
d	( ) 64,952	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	68,639	$\frac{100}{[125.2]}$	54,823	0.0	54,800	
e	( ) 72,372	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	74,883	$\frac{100}{[135.5]}$	55,264	[100.0] 100	55,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 +24.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +32.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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 +24.0	画地 +10.0	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 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +23.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +33.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 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、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		当該地域は自己利用を前提とした住宅建設が中心となっており居住の快適等を重視する地域である。よって、収益獲得目的のアパート等の想定は事業収支の観点から非現実的であるため、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	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	34,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	95,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	那珂川市松木 2 丁目 2 2 9 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	363	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 : 2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 8 m 市道	水道、下水	博多南 1.3 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 50 m、北 110 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 26 m、			規模 360 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	8 m 市道	交通施設	博多南駅 南西方 1.3 km 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	95,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	62,300 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、市内全域の既成住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層及び分譲素地として取得する不動産業者等である。圏内の不動産取引は堅調で、市場の中心価格帯は、土地で 3 5 百万円程度となっているが、分割して総額を抑えて売買されるケースが多くみられその場合における新築戸建分譲においては 4 0 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は近隣にアパート等の貸家も存するが、元本に見合う賃料が得られないため、低位に求められ、規範性に劣る。従って、本件評価においては、収益価格は参考に留め、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡等を勘案し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 / 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 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	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	那珂川(県) - 2 前年指定基準地の価格 105,000 円 / m <sup>2</sup>	[ 105.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 117.1 ]	[ 100.0 ] 100	94,800	0.0 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 91,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	那珂川市の不動産需給の動向は堅調に推移しており、取引件数は前年比でやや減少傾向であるが、地価上昇率は拡大傾向で推移している。		
	- 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 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	画地の区画割による分譲や建替え等が見られる程度で地域内に変動要因はないが、良好な住環境を維持しており住宅需要は安定的である。		
変動率		年間 +4.8 %	半年間 %	( 個別的 )	個別的的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川4 C - 1105	那珂川市		建付地	( )	台形	東5 m市道		1 低専 (40,80) 高さ制限10m	
b	那珂川4 C - 211	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	那珂川4 K - 1112	那珂川市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道 南東4.2 m 二方路		1 中専 (70,200)	
d	那珂川4 C - 1107	那珂川市		更地	( )	不整形	南16 m県道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	那珂川4 C - 204	那珂川市		更地	( )	台形	西6 m市道 南6 m 角地		2 低専 (60,100)	
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	( ) 74,083	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ 90.0]	100 [ 97.0]	86,048	100 [ 90.5]	95,081	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	95,100
b	( ) 90,593	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	92,042	100 [ 96.0]	95,877	環境 0.0	95,900
c	( ) 98,577	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	102,871	100 [107.9]	95,339	画地 0.0	95,300
d	( ) 96,673	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7]	104,807	100 [108.8]	96,330	行政 0.0 その他 0.0	96,300
e	( ) 114,443	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	113,332	100 [119.3]	94,997	[100.0] 100	95,000
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -11.0	環境 +7.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.45	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 +16.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -9.0	環境 +15.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.40	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 +17.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 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： 95,400 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、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 %/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)	
	7,010,037	1,435,600	5,574,437	4,693,750	880,687	( 0.9763 ) 859,815	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	22,626,711 円 ( 62,300 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	150.00	S 3 F		450.00		
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%	363㎡	14.0 m x 26.0 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	2LDKの住宅(約50㎡x9戸)を想定。			有効率の理由	97.0%	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 ~ 1	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,320	192,060	1.0	192,060	1.0	192,060
2 ~ 3	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,340	194,970	1.0	194,970	1.0	194,970
~										
~										
~										
計		450.00	97.0	436.50		582,000				582,000
年額支払賃料						582,000円 x 12ヶ月 =				6,984,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 240,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金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 (%) )						6,984,000円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% =				361,200円
以上計 + a+ - -										6,862,800円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						582,000円 x 95.0% x 1.00% =				5,529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%) 582,000円 x 95.0% x 0.2563 =				141,708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 + + +						7,010,037円 ( 19,311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	那珂川(賃) 4C - 206	1,139 ( 1,093 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,340	対象基準階の 月額実質賃料 1,370円/㎡
b	那珂川(賃) 4C - 205	1,147 ( 1,100 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,420	月額支払賃料 ( 1,340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	300,400 円	75,100,000 x	0.4 %
維持管理費	361,200 円	7,224,000 x	5.0 %
公租公課	土地 60,600 円	査定額	
	建物 563,200 円	75,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	75,100 円	75,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,100 円	75,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,435,600 円 (	3,955 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	75,100,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,693,750 円 ( 12,930 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,010,037 円
総費用			1,435,600 円
純収益 -			5,574,437 円
建物等に帰属する純収益			4,693,750 円
土地に帰属する純収益 -			880,687 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			859,815 円 ( 2,369 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	22,626,711 円 (		62,300 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	26,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 4 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 4 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	那珂川市大字上梶原字楠木 7 6 7 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	471	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)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域	南東 7.4 m 県道	下水	博多南 3.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、			規模	450 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7.4 m 県道	交通施設	博多南駅 南方 3.5 km 法令「調区」(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	県道沿いの農地の中に中規模農家住宅が点在する農家集落地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。市街化調整区域内で、需要は依然弱含みであり、今後も地価は緩やかな下落傾向が持続すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 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、那珂川市内の市街化調整区域、準都市計画区域及び都市計画区域外の住宅地域の範囲で、需要者の中心は地縁者や農業従事者である。圏内においては、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要が低く、また、郊外部に位置し利便性等で劣るため転入者需要も弱含みとなっている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路交通環境画地行政その他	
	標準地番号	-	[ ]	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	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		価格変動状況要因の	変動	要因	要因	要因	
	継続 新規	前年標準価格						26,200 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	-0.4 %	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	那珂川4 C - 207	那珂川市		更地	( )	不整形	南東4 m市道 北東4 m 二方路		準都計 (80,200)		
b	那珂川4 C - 1108	那珂川市		更地	( )	不整形	北東11.1 m市道		都計外 土砂災害警戒区域		
c	那珂川4 C - 1110	那珂川市		更地	( )	ほぼ台形	西7 m市道 南東5 m 角地		準都計 (80,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域		
d	那珂川4 C - 1115	那珂川市		更地	( )	不整形	北東5.6 m市道 北2.8 m 角地		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	那珂川4 C - 1113	那珂川市		建付地	( )	長方形	南4 m市道 東4.2 m 角地		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 17,559	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	18,030	100 [ 68.8 ]	26,206	街路 交通・ 0.0	26,200	
b	( ) 17,654	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 81.2 ]	21,546	100 [ 82.9 ]	25,990	接近 環境 0.0	26,000	
c	( ) 27,132	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [101.0 ]	26,595	100 [101.7 ]	26,150	画地 行政 0.0	26,200	
d	( ) 20,625	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 76.8 ]	26,641	100 [102.8 ]	25,915	その他 0.0	25,900	
e	( ) 34,757	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0 ]	100 [107.1 ]	32,161	100 [123.2 ]	26,105	[100.0] 100	26,100	
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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -6.0	環境 -23.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	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 -11.0	画地 -18.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	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 +7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0	画地 -23.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	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 +31.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,100 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、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	地域内は市街化調整区域の規制下にあり、自己利用を前提とした農家住宅が点在する地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは非現実的であるため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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	86,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	145,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6) [令和 4年1月]	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	那珂川市中原 2 丁目 1 1 番			地積 (m <sup>2</sup> )	596	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)
	長方形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 RC 4	低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域	東16 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	博多南300 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 150 m、北 130 m			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 30 m、奥行 約 20 m、規模			600 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	1 6 m 県道	交通施設	博多南駅 西方300 m 法令 近商 (80,200) 規制
	地域要因の将来予測	最寄駅まで徒歩圏内の県道沿いに位置し低層店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、当分の間、現状を維持するものと予測する。住宅地としての需要も内在しており、今後も地価は上昇傾向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	角地	+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	116,000 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、那珂川市のほか隣接する福岡市南区、春日市及び大野城市の行政界付近に位置する商住混在地を含む幹線道路沿いの商業地域の範囲である。需要者は店舗兼共同住宅を経営する不動産業者や店舗経営目的の法人又は個人が中心となる。圏内はコロナ禍により一時的に市場は停滞したが、近年は新規出店等も比較のみられる等需要は堅調に推移しているといえる。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域で、比準価格は現実に生じた取引事例に適正な補正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益価格は土地価格と賃料の関係が不完全であることや建築費の高騰を背景にやや低位に試算された。従って、本件評価においては、収益価格は参考に留め、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との均衡等を勘案し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 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	春日(県) 5 - 3		100	100	[105.0]	145,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[107.6]	100	100	[105.0]		0.0 0.0 0.0 0.0
	210,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[163.7]	100		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 140,000 円 / m <sup>2</sup>			価格形成要因	変動状況	要因	要因
	- 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 +3.6 %	半年間 %				
	<p>〔一般的要因〕 那珂川市の不動産需給の動向は堅調に推移しており、取引件数は前年比でやや減少傾向であるが、地価上昇率は拡大傾向で推移している。</p> <p>〔地域要因〕 地域内に空地等はなく新規出店等は見られないが、市内の新規出店は比較的活発であり、土地需要は底堅いものと推察される。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>						

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	那珂川4C - 202	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	北12 m市道		1 中専 (60,200)		
b	春日4CD H - 1	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m県道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
c	大野城4C - 211	大野城市		建付地	( )	不整形	北西22 m県道		1 住居 (60,200)		
d	福岡南4C - 312	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東25 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南4C - 504	福岡市南区		更地	( )	長方形	東22 m国道		2 住居 (60,200) 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	( ) 165,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,821	$\frac{100}{[119.2]}$	141,628	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	149,000	
b	( ) 135,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,190	$\frac{100}{[ 98.6]}$	142,181	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	149,000	
c	( ) 133,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	143,347	$\frac{100}{[101.9]}$	140,674	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	148,000	
d	( ) 145,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,800	$\frac{100}{[110.2]}$	143,194	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	150,000	
e	( ) 170,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	177,811	$\frac{100}{[125.3]}$	141,908	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 [105.0] 100	149,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -13.0	環境 +16.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +2.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	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 +32.0	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： 149,000 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、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)
	21,389,101	3,974,115	17,414,986	14,601,600	2,813,386	( 0.9564 ) 2,690,722	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	68,992,872 円 ( 116,000 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	190.00	R C 6 F		1,152.00		
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 %	596 ㎡	31.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～6階は住宅(2LDK；約57㎡ x 15戸)を想定。			有効率 の理由	88.2 %	構造・用途等より標準的である。

(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)
~	店舗	190.00	85.0	161.50	2,930	473,195	6.0	2,839,170
2 ~	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,510	258,210	1.0	258,210
							1.0	258,210
3 ~ 4	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,530	261,630	1.0	261,630
							1.0	261,630
5 ~ 6	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,550	265,050	1.0	265,050
							1.0	265,050
~		12.00						
計		1,152.00	88.2	1,016.50		1,784,765		4,150,740 1,311,570
年額支払賃料				1,784,765 円 x 12ヶ月 = 21,417,180 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)				6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				21,417,180 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,106,859 円				
以上計 + a+ - -				21,030,321 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,150,740 円 x 95.0 % x 1.00 % = 39,432 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 %) 1,311,570 円 x 95.0 % x 0.2563 = 319,348 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 + + +				21,389,101 円 ( 35,888 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	那珂川(賃) 4 C - 203	1,193 ( 1,146 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,395	対象基準階の 月額実質賃料 1,564 円/㎡
b	那珂川(賃) 4 K - 1102	1,533 ( 1,500 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,614	月額支払賃料 ( 1,530 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	936,000 円	234,000,000 x	0.4 %
維持管理費	664,115 円	22,137,180 x	3.0 %
公租公課	土地 151,000 円	査定額	
	建物 1,755,000 円	234,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	234,000 円	234,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	234,000 円	234,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,974,115 円 (	6,668 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.6 % )
(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 <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)	30 %	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)	30 %	n <sub>c</sub> : 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	0.9564
(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	234,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,152.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0458 x 40 % + 0.0572 x 30 % + 0.0896 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	14,601,600 円 ( 24,499 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,389,101 円	
総費用		3,974,115 円	
純収益 -		17,414,986 円	
建物等に帰属する純収益		14,601,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,813,386 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,690,722 円 ( 4,515 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	68,992,872 円 (	116,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 4 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 那珂川(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 伊牟田 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 250,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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, [令和 4年1月] 98,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and final valuation adjustments.

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	那珂川4C - 202	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	北12 m市道		1 中専 (60,200)	
b	那珂川4C - 1107	那珂川市		更地	( )	不整形	南16 m県道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	春日4C - 1110	春日市		貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	南西15.9 m県道		準工 (60,200) 高度地区最高20m 地区計画	
d	大野城4C - 1207	大野城市		建付 地	( )	不整形	北東22 m県道 南西4 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 165,511	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	168,821	100 [128.9]	130,971	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	138,000
b	( ) 96,673	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	104,807	100 [ 83.2 ]	125,970	画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	132,000
c	( ) 162,018	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ 70.0 ]	100 [100.0]	237,241	100 [160.4]	147,906	その他 0.0	155,000
d	( ) 133,751	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	142,946	100 [117.6]	121,553	[105.0] 100	128,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 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 +29.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -7.3	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 -16.0		
c	正常	% / 月 +0.62	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 +8.0 その他 0.0	環境 +50.0		
d	正常	% / 月 +0.32	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 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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： 133,000 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								
(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)
	22,684,860	5,267,800	17,417,060	9,457,200	7,959,860	( 0.9757 ) 7,766,435	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	194,160,875 円 ( 101,000 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	920.00	S 1 F		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70 %	200 %	200 %	1,920 ㎡	39.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	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	900.00	100.0	900.00	2,200	1,980,000	6.0	11,880,000		
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		1,980,000		11,880,000		
年額支払賃料					1,980,000 円 x 12ヶ月 = 23,760,000 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					一棟貸し店舗であり共益費不要					
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 (%) )					23,760,000 円 x 5.0 % 円 x % = 1,188,000 円					
以上計 + a+ - -					22,572,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					11,880,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 112,860 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 + + +					22,684,860 円 ( 11,815 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	那珂川(賃) 4 C - 401	1,944 ( 1,934 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,964	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	那珂川(賃) 4 C - 402	2,765 ( 2,758 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,508	月額支払賃料 ( 2,200 円/㎡)
c	那珂川(賃) 4 C - 403	1,731 ( 1,719 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,923	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	710,000 円	142,000,000 x	0.5 %
維持管理費	712,800 円	23,760,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,496,000 円	査定額	
	建物 1,065,000 円	142,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	142,000 円	142,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	142,000 円	142,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,267,800 円 (	2,744 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.2 % )
(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	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	0.9757
(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	142,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 900.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,457,200 円 ( 4,926 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		22,684,860 円	
総費用		5,267,800 円	
純収益 -		17,417,060 円	
建物等に帰属する純収益		9,457,200 円	
土地に帰属する純収益 -		7,959,860 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,766,435 円 ( 4,045 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	194,160,875 円 (	101,000 円 / m <sup>2</sup> )	