

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	15,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	68,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 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 17 3			地積 (m ²)	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)					
	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	(その他)					
(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 ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、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	高台の大規模住宅団地として良好な住環境を維持しており、当分の間、現況用途を維持する。住宅地需要は堅調に推移し、当分の間、地価は上昇基調を維持すると予測する。										
(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	68,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市南部、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。需要者の中心は福岡都市圏へ通勤する個人である。圏内の住宅地需要は総じて堅調であり、特に幹線道路背後に位置する平坦地の住宅地需要が強含みで推移しており、相場より高値の取引が散見される。中心となる価格帯は、70 坪の土地で約 1 千 5 百 ~ 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	当該地域は自己利用を前提とした戸建住宅団地内に存し、収益獲得目的のアパート等の想定は非現実的であるとして収益還元法は非適用とした。比準価格は現実の取引に基づく信頼性の高い事例に適正な補修正を施しており、地域市況を実証的かつ客観的に表す価格となった。以上より、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 65,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動要因	市内は人口増加を背景に取引市場が好調を維持し、連続立体事業等による生活利便性の向上に期待が高まっている。					
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正			地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100			100	[]				
	変動率	年間 +4.6 %	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1C - 1310	大野城市		建付地	()	台形	南東9.8 m市道		1低専 (40,60)		
b	大野城1C - 1305	大野城市		更地	()	長方形	南東4.8 m市道		1低専 (40,60)		
c	大野城1C - 907	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.1 m市道		1低専 (40,60)		
d	大野城1C - 606	大野城市		建付地	()	台形	北7.3 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	() 70,180	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,703	$\frac{100}{[106.0]}$	65,758	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	67,700	
b	() 72,639	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	73,767	$\frac{100}{[111.1]}$	66,397	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	68,400	
c	() 67,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	68,264	$\frac{100}{[108.2]}$	63,091	街路 +3.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	65,000	
d	() 70,885	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,075	$\frac{100}{[110.3]}$	67,158	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	69,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [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 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.51	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 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	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 +4.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 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 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 68,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、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		当該地域は自己所有を前提とした住宅が区画整然と建ち並ぶ既成団地内に存し、収益獲得を目的とした賃貸アパート等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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,500 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍, 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

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) to (10) and columns for location, area, usage, and price determination factors.

(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 1 C - 202	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	北西5 m市道		1 低専 (40,60)					
b	大野城 1 C - 309	大野城市		建付地	()	ほぼ正方形	北西7.8 m市道 北東5.8 m 角地		1 低専 (50,60)					
c	大野城 1 C - 201	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等					
d	大野城 1 C - 1307	大野城市		更地	()	長方形	南東12 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	() 55,520	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,408	100 [93.0]	61,729	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	61,700			
b	() 62,794	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	62,733	100 [98.9]	63,431	環境 画地	0.0 0.0	63,400			
c	() 47,669	100 [80.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	60,049	100 [97.0]	61,906	行政	0.0	61,900			
d	() 52,777	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	54,468	100 [86.7]	62,824	その他	0.0	62,800			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.42	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
c	売急ぎ	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-15.0 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： 62,500 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			% / 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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 5 日提出
大野城(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
大野城(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	36,500,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6)路線価	[平成31年1月]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 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	大野城市中央 1 丁目 3 2 5 番 5 中央 1 - 6 - 1 3				地積 (㎡)	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)	
	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	(その他) (60,180)	
(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 ㎡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	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	居住利便性に優れていることから、画地規模の大きい土地ではマンションへの建替えが進展すると予測する。福岡都市圏全体を見た場合、地価水準に依然割安感もあり、地価は今後も強含み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	150,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	99,900 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市を中心とする、西鉄・JR 線駅徒歩圏内の住宅地域で、需要者の中心は福岡市中心部等へ通勤を行う一般給与所得者層である。福岡市内では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域では、一般給与所得者層による戸建住宅購入が困難な水準となっており、戸建住宅需要は周辺市町に波及し、利便性の高い地域については福岡市同様高額化している。需要の中心となる価格帯は土地価格が 3000 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は利便性が高い旧来からの住宅地域に存し、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは少なく、戸建住宅用地としての需要がほとんどである。したがって、需要者が投資採算性には着目せず、類似不動産との比較や相場観に着目して取引を行っている市場の実態を考慮し、相対的な規範性が劣る収益還元法は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	春日(県) - 9	[113.6]	100	100	[100.0]	143,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 132,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[103.0]	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 130,000 円 / ㎡		価格変動状況 要因	〔一般的〕 大野城市は人口 10 万人を突破。人口増加ペースは隣接する春日市を上回る。土地取引件数、住宅着工戸数ともに増加傾向が続く。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			〔地域〕 区域内に市場の特性等に係る格別の変動要因はない。2 路線 3 駅利用可能で利便性が高いエリアであり、地価は上昇傾向が続く。				
	変動率 年間 +15.4 % 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	大野城1C - 219	大野城市		更地	()	長方形	北東8 m市道		1住居 (60,200)		
b	大野城31K - 920	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南西4.4 m市道		1住居 (60,176) 高度地区2種15m		
c	大野城31K - 7	大野城市		建付地	()	不整形	南4.7 m市道		2中専 (50,150) 高度地区2種15m		
d	大野城31K - 9	大野城市		更地	()	台形	西7.6 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	() 155,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,155	$\frac{100}{[104.0]}$	164,572	街路 交通・ 0.0	165,000	
b	() 128,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,566	$\frac{100}{[96.0]}$	144,340	接近 環境 0.0	144,000	
c	() 103,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	127,444	$\frac{100}{[88.7]}$	143,680	画地 行政 0.0	144,000	
d	() 139,133	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,751	$\frac{100}{[108.2]}$	146,720	その他 0.0	147,000	
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 +1.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.02	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 -16.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 +1.28	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 +5.0	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： 150,000 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)
	3,531,621	667,400	2,864,221	1,868,800	995,421	(0.9757) 971,232	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	24,280,800 円 (99,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 × 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	1戸53㎡程度のコンパクトタイプ住戸の2階建アパート、屋外駐車場(4台)を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	105.00	100.0	105.00	1,350	141,750	1.0	141,750
2 ~ 2	住宅	105.00	100.0	105.00	1,350	141,750	1.0	141,750
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		283,500		283,500
年額支払賃料				283,500 円 × 12ヶ月 = 3,402,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,402,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 182,100 円				
以上計 + a+ - -				3,459,900 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				283,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,693 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 %) 283,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 69,028 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				3,531,621 円 (14,533 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城(賃) 1 C - 2	1,083 (1,039)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,228	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	大野城(賃) 3 1 K - 1413	1,199 (1,149)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,434	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	大野城(賃) 1 C - 302	1,133 (1,087)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,431	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	116,800 円	29,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	182,100 円	3,642,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 76,500 円	査定額	
	建物 233,600 円	29,200,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	29,200 円	29,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,200 円	29,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	667,400 円 (	2,747 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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)	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	0.9757
(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	29,200,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 210.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,868,800 円 (7,691 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,531,621 円
総費用			667,400 円
純収益 -			2,864,221 円
建物等に帰属する純収益			1,868,800 円
土地に帰属する純収益 -			995,421 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			971,232 円 (3,997 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	24,280,800 円 (		99,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
大野城(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	7,910,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	特にない	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	59,000 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	同一需給圏は大野城市北東部に位置する、比較的高台に位置する住宅地域一円である。需要者は福岡都市圏へ通勤するエンドユーザーが中心である。最寄り駅へのアクセス等は劣るものの、周辺の土地区画整理事業地内に大型スーパー等が開業し、住宅地としての利便性は向上するなど、市内の人口増加の影響とも相まって圏内の需要は上昇基調である。新築戸建の中心価格帯は、2500~3000万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、居住の快適性を重視する既存の戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算出来なかった。よって、前年価格からの変動、牽連性がある基準地の推移・動向等を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	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	大野城(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	65,000 円/㎡	[104.6]	100	100	[103.0]	57,300	0.0 街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 街路 交通 環境 行政 その他 -4.0 街路 交通 環境 行政 その他 +30.0 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 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 55,000 円/㎡		価格変動状況要因の	変動率	年間	+7.3 %	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〕 人口は微増傾向にあり、利便性に優れた駅周辺のマンション用地需要は特に強含みであり、市内の地価は総じて上昇傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 奥まった位置にあり、特段の変動要因はないが、北方至近の区画整理事業の街区整備等の影響を受けて、地価は上昇基調にある。</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 3 1 KDH - 603	大野城市		更地	()	台形	南4.8 m市道 西5.5 m 角地		1 低専 (50,60)		
b	大野城 3 1 K - 216	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南西4.9 m市道		1 低専 (40,60)		
c	大野城 3 1 K - 217	大野城市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 中専 (50,150) 高度地区2種15m		
d	大野城 3 1 K - 611	大野城市		建付地	()	台形	西6 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	() 69,340	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	72,467	100 [122.5]	59,157	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	60,900	
b	() 59,816	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	67,183	100 [110.4]	60,854	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	62,700	
c	() 61,864	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,638	100 [115.0]	57,077	その他 0.0	58,800	
d	() 44,636	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,975	100 [82.4]	55,795		57,500	
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			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.60	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 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.61	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 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.61	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 +15.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	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： 59,000 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) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域内に収益目的の賃貸住宅は皆無であることから、収益還元法は適用できなかった。						

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

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	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市山田1丁目506番35 「山田1 6 16」			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)			
	1:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南西6m 市道	水道、ガス、下水	雑餉限1.2km	(その他) 高度地区2種15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 60m、北 140m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 12m、規模			150㎡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	雑餉限駅 東方1.2km 法令 1住居 (60,200) 高度地区2種15m 規制			
	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、特段の変動はないが、建売分譲素地等の需要が強く、新駅（雑餉限～春日原間）開業への期待感を含め、今後も地価は上昇基調で推移するものと予測する。								
(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	118,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	92,500 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。さらに、近隣では西鉄の新駅（雑餉限～春日原間）開業が決定しており、期待感が高まっている。需要の中心となる価格帯は土地のみで1,800万円～2,000万円、新築住宅は3,500万円弱と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	132,000 円/㎡	[113.6]	100	100	[100.0]	118,000			
			100	[102.0]	[124.5]	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 104,000 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	<p>(一般的要因) 大野城市の人口は、順調に増加を続けており、住宅ローンの低金利や減税政策等から、住宅取得マインドは依然として強い。</p> <p>(地域要因) 福岡市博多区に近い利便性の高い住宅地域であり、宅地需要は底堅い。新駅開業への期待も内包されているものと思われる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +13.5%	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1C - 223	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南西2.5 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種15m		
b	大野城1C - 212	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	大野城31K - 5	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
d	大野城1C - 902	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		1住居 (60,200)		
e	大野城1C - 222	大野城市		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200) 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	() 100,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,157	$\frac{100}{[98.9]}$	117,449	街路 交通・ 0.0	117,000	
b	() 120,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	133,158	$\frac{100}{[105.9]}$	125,739	接近 環境 0.0	126,000	
c	() 127,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,658	$\frac{100}{[108.9]}$	123,653	画地 行政 0.0	124,000	
d	() 141,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,844	$\frac{100}{[129.7]}$	117,844	その他 0.0	118,000	
e	() 112,826	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,534	$\frac{100}{[108.0]}$	116,235	[100.0] 100	116,000	
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 +1.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.13	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
c	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 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.13	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 +8.0	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： 118,000 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)
	2,674,360	497,960	2,176,400	1,600,000	576,400	(0.9757) 562,393	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,059,825 円 (92,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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㎡	13.0 m × 12.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	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	1,250	112,500	1.0	112,500
2 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0	117,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		229,500		229,500
年額支払賃料				229,500円 × 12ヶ月 = 2,754,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				2,754,000円 × 5.0% + 円 × % = 137,700円				
以上計 + a+ - -				2,616,300円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				229,500円 × 95.0% × 1.00% = 2,180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%) 229,500円 × 95.0% × 0.2563 = 55,880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 × % × % = 0円				
総収益 + + +				2,674,360円 (17,594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) 1C - 201	1,160 (1,158)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,333	対象基準階の 月額実質賃料 1,328円/㎡
b	大野城(賃) 1C - 303	1,280 (1,279)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,322	月額支払賃料 (1,300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	100,000 円	25,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	110,160 円	2,754,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 37,800 円	査定額	
	建物 200,000 円	25,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	497,960 円 (	3,276 円 / m ²)	(経費率 18.6 %)
(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)	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	0.9757
(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	25,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,600,000 円 (10,526 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,674,360 円	
総費用		497,960 円	
純収益 -		2,176,400 円	
建物等に帰属する純収益		1,600,000 円	
土地に帰属する純収益 -		576,400 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		562,393 円 (3,700 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,059,825 円 (	92,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
大野城(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月] 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市大池 1 丁目 1 5 番 2 大池 1 1 5 2				地積 (m ²)	178	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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 中専 (50,150)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	春日原 2 km	(その他)	
(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 ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4 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	熟成度の高い中低層住宅地域であり、当面現状利用で推移すると思料する。居住環境は比較的良好で、周辺の区画整理地区内での活発な宅地分譲の影響等もあって住宅需要は好調であり、地価は上昇傾向を示している。						
(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	78,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	59,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市北東部の低層住宅を中心とした住宅地域である。需要者は、福岡市都心部へ通勤するサラリーマン所得層の第一次取得者が中心である。対象基準地は最寄駅からやや距離があり、コミュニティバス等が運行されているが利便性は劣る。近年、周辺では新規住宅地の分譲が活発化しており、またショッピングセンターが進出するなど利便性が高まっている。古い開発団地等も需要は活発で地価は上昇傾向となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には共同住宅等の収益物件も介在しているが、自用目的の取引が中心である。土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位となった。対象地が存在する地域は居住環境並びに快適性が重視される住宅地域である。そのため、住宅地としての居住環境等を反映し、市場性並びに客観性をも有する比準価格を標準として、収益価格は比較考量とし、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	大野城(県) - 1	[104.6]	100	100 [86.6]	[101.0]	77,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 65,000 円 / m ²	100	[103.0]		100		0.0 0.0 -6.0 -6.0 -2.0 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 73,000 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	高い人口増加率を背景に市全体が発展傾向にある。継続的な低金利政策、割安感等需要の下支えによって不動産への需要は旺盛である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円 / m ²			(地域要因)	周辺の区画整理地区内では、戸建住宅分譲が活発化しており、ミニ開発もみられる。宅地需要は高まっており、地価は上昇傾向にある。			
	変動率	年間 +6.2 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 標準価格算定内訳											
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 1 C - 607	大野城市		建付地	()	袋地等	北東2.5 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m		
b	大野城 1 C - 604	大野城市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 西6 m 準角地		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	大野城 1 C - 603	大野城市		建付地	()	台形	北4 m市道		1 低専 (40,60)		
d	大野城 3 1 K - 216	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南西4.9 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	() 67,958	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	78,529	100 [95.0]	82,662	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	83,500	
b	() 80,961	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [105.1]	80,499	100 [103.9]	77,477	画地 +1.0 行政 0.0	78,300	
c	() 70,053	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,205	100 [95.9]	76,335	その他 0.0	77,100	
d	() 59,816	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	67,183	100 [86.6]	77,579		78,400	
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -3.0	環境 +5.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -5.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 -2.0	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
才標準価格決定の理由							〔標準価格： 78,000 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)
	2,094,643	409,420	1,685,223	1,248,000	437,223	(0.9757) 426,598	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	10,664,950 円 (59,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	50 %	150 %	150 %	178 ㎡	12.0 m × 14.0 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	1,160	81,200	2.0	162,400
							1.0	81,200
~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,200	84,000	2.0	168,000
							1.0	84,000
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		165,200		330,400 165,200
年額支払賃料					165,200 円 × 12ヶ月 = 1,982,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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 × 4 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					1,982,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 99,120 円			
以上計 + a+ - -					2,051,280 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					330,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,139 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 %) 165,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 40,224 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					2,094,643 円 (11,768 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) 1 C - 304	1,305 (1,303)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,184	対象基準階の 月額実質賃料 1,228 円/㎡
b	大野城(賃) 1 C - 1302	1,509 (1,477)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,247	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	78,000 円	19,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	107,520 円	2,150,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 28,900 円	査定額	
	建物 156,000 円	19,500,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	409,420 円 (	2,300 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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)	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	0.9757
(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	19,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,248,000 円 (7,011 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,094,643 円	
総費用		409,420 円	
純収益 -		1,685,223 円	
建物等に帰属する純収益		1,248,000 円	
土地に帰属する純収益 -		437,223 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		426,598 円 (2,397 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	10,664,950 円 (	59,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
大野城(県) - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	219,000,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	大野城市錦町4丁目7番31 錦町4-3-30			地積(㎡)	1,020	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	1:2	共同住宅RC5	一般住宅、マンション、事務所等が混在する地域	南東12.5m 市道、南西側道	水道、ガス、下水	春日原650m	(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 150m、北 20m			標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 45m、規模			1,000㎡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	12.5m市道	交通施設	春日原駅南東方650m 法令 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	今後は画地規模の大きい土地では共同住宅の建設が進展していくと予測する。大野城市は、福岡市との比較で地価にまだ割安感があり、分譲マンション業者も事業に取組み易い環境にあるため、地価水準は上昇傾向が継続。									
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	229,000 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	204,000 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市を中心とする、西鉄・JR線駅徒歩圏内の住宅地域で、需要者の中心は分譲マンション業者等である。福岡市ではマンション価格が高騰し、一般給与所得者層のマンション需要は、福岡市中心部への通勤利便性が高く、また割安感のある大野城市及び春日市に波及している。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪約35万円程度で、マンション適地が入札になった場合は高値となる状況がまだ続いている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は利便性の高い住宅地域に存し、分譲マンション業者の投資採算性を重視して価格が形成されている。ただし、競合が激しい現在の市場環境下では、投資採算性重視だけでは素地取得が難しく、現在の市場環境の実態もある程度考慮せざるを得ない。したがって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、分譲マンション業者の投資採算性を最もよく反映している開発法による価格をやや重視し、比準価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
価と格しをた	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	132,000 円/㎡	[113.6]	100	100	[101.0]	206,000				
			100	[102.0]	[72.0]	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 185,000 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/㎡	変動率 年間 +16.2% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 大野城市は人口10万人を突破。人口増加ペースは隣接する春日市を上回る。土地取引件数、住宅着工戸数ともに増加傾向が続く。</p> <p>(地域要因) 区域内に市場の特性等に係る格別の変動要因はないが、福岡市のマンション用地の高騰が、周辺市の利便性が高い住宅地に波及が続く。</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1C - 10	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	南西7.5 m市道		1住居 (60,200)		
b	大野城1C - 5	大野城市		建付地	()	不整形	南西20 m県道		準工 (60,200)		
c	大野城1C - 1406	大野城市		貸家建付地	()	長方形	西5 m市道		1住居 (60,200)		
d	大野城1C - 2	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北西7 m市道 南西2.3 m 角地		1住居 (70,200)		
e	春日1C - 1205	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	南東11 m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 157,566	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,650	$\frac{100}{[84.6]}$	198,168	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	200,000	
b	() 374,237	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	385,811	$\frac{100}{[128.4]}$	300,476	0.0 0.0 0.0	303,000	
c	() 183,857	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	189,557	$\frac{100}{[80.3]}$	236,061	0.0	238,000	
d	() 192,873	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	198,984	$\frac{100}{[82.1]}$	242,368	0.0	245,000	
e	() 220,807	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	242,205	$\frac{100}{[99.0]}$	244,652	[101.0] 100	247,000	
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 +1.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 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 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 229,000 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) () %
						()	() %
	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 分譲マンション及び賃貸マンションそれぞれの市場環境を踏まえ、最も有効使用及び市場参加者の観点から、収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

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				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 (㎡)	
769,784,086	561,226,604	15	500,000	1,858.17	230,000	2,265.06	
開発法による価格		208,557,482 円 (204,000 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	500,000 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分譲事例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	500,000 円 / ㎡ ×	1,858.17 ㎡ =	929,085,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円		
		合 計		929,085,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
			230,000 円 / ㎡ × (1 + 3 %) =		236,900 円 / ㎡		
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を勘案して査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
			236,900 円 / ㎡ × 2,265.06 ㎡ =		536,592,714 円		
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
		929,085,000 円 ×		13 % =		120,781,050 円	
支出合計 + +						657,373,764 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)	5ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	13ヶ月	販売管理費 (2 期目)	15ヶ月		
建築工事 (2 期目)	11ヶ月	販売収入 (2 期目)	16ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	16ヶ月	販売収入 (3 期目)	18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 (×)		
収入	販売総額 (1 期)	74,326,800 円 (8 %)	× 0.8595	(13 ヶ月)	= 63,883,885 円		
	販売総額 (2 期)	668,941,200 円 (72 %)	× 0.8300	(16 ヶ月)	= 555,221,196 円		
	販売総額 (3 期)	185,817,000 円 (20 %)	× 0.8109	(18 ヶ月)	= 150,679,005 円		
収入合計	-	-	-	-	769,784,086 円		
支出	建築工事費 (1 期)	53,659,271 円 (10 %)	× 0.9325	(6 ヶ月)	= 50,037,270 円		
	建築工事費 (2 期)	53,659,271 円 (10 %)	× 0.8798	(11 ヶ月)	= 47,209,427 円		
	建築工事費 (3 期)	429,274,171 円 (80 %)	× 0.8300	(16 ヶ月)	= 356,297,562 円		
	開発負担金	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円		
	販売管理費 (1 期)	60,390,525 円 (50 %)	× 0.9434	(5 ヶ月)	= 56,972,421 円		
	販売管理費 (2 期)	60,390,525 円 (50 %)	× 0.8397	(15 ヶ月)	= 50,709,924 円		
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円		
支出合計	-	-	-	-	561,226,604 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			
		769,784,086 円 -	561,226,604 円 =	208,557,482 円 204,000 円 / ㎡			

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 大野城(県) - 8, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 27,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 代表標準地 (Representative Standard Land), (9) 指か定ら基の準地地討 (Designated Standard Land), (10) 対年ら象標の基準地格の等前か (Annual Standard Land Price Comparison).

(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31K-8	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南東3.9 m市道		1住居 (60,160)		
b	大野城1C-1405	大野城市		更地	()	不整形	南西6 m市道 東6 m 角地		2中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	大野城31K-1408	大野城市		更地	()	ほぼ整形	北東5 m市道 北西4 m 角地		1低専 (60,100)		
d	大野城31K-920	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南西4.4 m市道		1住居 (60,176) 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	() 138,680	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,212	$\frac{100}{[136.2]}$	113,225	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	113,000	
b	() 101,090	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	109,557	$\frac{100}{[101.7]}$	107,726	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	108,000	
c	() 93,941	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	99,596	$\frac{100}{[90.9]}$	109,567	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	110,000	
d	() 128,899	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,566	$\frac{100}{[122.4]}$	113,208	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	113,000	
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 +1.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +11.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.02	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 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	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 +20.0	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： 110,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が多く見られ、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であるため、収益価格の算定を断念した。						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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) - 9	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	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	大野城市若草2丁目1768番29 若草2 19 10				地積 (㎡)	319	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40,60)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東6m 市道	水道、ガス、下水	下大利3.9km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 80m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡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、6m 市道	交通施設	下大利駅南西方3.9km	法令 1低専 (40,60) 規制
	地域要因の将来予測	中規模住宅が建ち並び既存住宅団地として概ね熟成した状況にあり、当面、現在の住環境を維持する。接近条件にやや難があるが住環境が良好であるため、需要は堅調に推移し、当分の間、地価は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	65,500 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南部、春日市及び太宰府市との行政区付近に位置する住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡都市圏へ通勤する個人である。中心となる価格帯は、土地約100坪で2,000万円程度、土地及び建物の総額で4,000万円程度であるが、近年の地価上昇により、住宅取得時には総額抑制のため土地需要面積の小規模化傾向が見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に生じた事例に適正な補修正を施して求め、現状の地域の市場性を客観的に反映した価格となった。一方、収益還元法は地域内の土地利用状況や事業収支の観点から非適用が妥当と判断した。よって、本件評価においては、比準価格を採用し、指定基準地価格との均衡や同一需給圏の推移動向、及び単価と総額との関連にも留意して、鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	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 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	大野城(県) - 1	[104.6]	100	100	[103.0]	65,400	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 65,000 円/㎡	100	[103.0]	[103.9]	100		0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	市内は人口増加を背景に取引市場が好調を維持し、連続立体事業等による生活利便性の向上に期待が高まっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	既存建物の建替え等が見られる以外は地域内に特段の変動要因はないが、良好な住環境を維持し、需要は堅調に推移している。			
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	大野城 1 C - 211	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)			
b	大野城 3 1 KDH - 610	大野城市		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等			
c	大野城 1 C - 1301	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	西3 m市道		1 低専 (40,60)			
d	大野城 1 C - 210	大野城市		建付地	()	不整形	東6 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	() 64,081	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	65,858	100 [100.0]	65,858	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	67,800		
b	() 68,127	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	71,162	100 [116.8]	60,926	画地 +3.0 行政 0.0	62,800		
c	() 62,884	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	64,441	100 [90.2]	71,442	その他 0.0	73,600		
d	() 62,754	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [95.0]	100 [98.9]	70,265	100 [111.1]	63,245		65,100		
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 +0.47	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +18.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0 その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 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	街路 行政	交通・接近 その他	環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、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第一種低層住居専用地域に指定されており、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により価格形成がなされるため、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	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
大野城(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	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33番16ほか1筆 「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		
	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	(その他) 地区計画等		
(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 特記すべき事項はない。		街路 8m市道	交通 下大利駅西方200m	法令 商業(80,400)地区計画等			
	地域要因の将来予測	西鉄連続立体交差事業の進捗により駅周辺の商業性が一層向上していくと予測する。地価水準は開発期待に加えて、収益物件の市場動向も反映し今後ももう少し強含みで推移すると予測する。							
(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	230,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	179,000 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及び春日市の駅周辺商業地域等である。需要者の中心は店舗付の賃貸マンション等の開発を行う不動産業者等である。金融緩和等の影響で福岡都市圏では収益物件市場は依然として活況で、優良物件の品薄感が顕著となっており、その開発用地需要も需給逼迫が続いている。需要の中心となる価格帯は容積率100%あたりの価格が1坪25万円程度。対象基準地のように西鉄駅周辺商業地であれば需要競争が予想される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅周辺商業地に存しており、こうした優良物件は市場に出ることは少ないため、仮に市場に出た場合は需要の競争が生じ、賃貸事業による投資採算性だけに着目するのであれば、取得は困難な状況となっている。したがって、本件では、現在の市場環境下で、様々な需要者の投資スタンスを織り込んで成立した取引事例に基づく比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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 195,000 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 大野城 5 - 1		公示価格 203,000 円/㎡	変動率	年間 +15.4% 半年間 +10.8%
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		大野城市は人口10万人を突破。人口増加ペースは隣接する春日市を上回る。土地取引件数、住宅着工戸数ともに増加傾向が続く。		
	地域要因				地域要因		区域内に市場の特性等に係る格別の変動要因はないが、収益物件の取引活発化や、駅周辺開発期待も高まり、地価は上昇傾向が継続。		
	個別的要因				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1C - 216	大野城市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東16 m市道		商業(80,400)地区計画等		
b	大野城1C - 307	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北東14 m市道 南西4.8 m 角地		商業(90,400)地区計画等		
c	春日1C - 1307	春日市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西28 m県道		商業(80,400)		
d	春日1C - 9	春日市		建付地	()	正方形	南東18.5 m市道 南西4.2 m 角地		1住居(70,200)高度地区1種最高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	(521,059)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	577,333	$\frac{100}{[109.9]}$	525,326	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	525,000	
b	(140,270)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	143,130	$\frac{100}{[64.2]}$	222,944	画地 0.0 行政 0.0	223,000	
c	(207,910)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	227,661	$\frac{100}{[86.2]}$	264,108	その他 0.0	264,000	
d	(174,611)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	167,041	$\frac{100}{[70.4]}$	237,274	その他 0.0	237,000	
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 +1.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.28	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 -35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 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 +11.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 +6.1	行政 -25.0	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： 230,000 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)
	14,547,703	3,828,094	10,719,609	8,968,800	1,750,809	(0.9332) 1,633,855	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	39,850,122 円 (179,000 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	80 %	400 %	400 %	223 ㎡	19.0 m × 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階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1戸35㎡程度のコンパクトタイプ住戸)、屋外駐車場(6台)を想定			有効率の理由	78.3 %	共同住宅等廊下、駐車場等を含むため。

(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 ~ 1	店舗	151.96	14.6	22.20	4,538	100,744	6.0	604,464
2 ~ 8	住宅	78.93	92.4	72.92	1,630	118,860	1.0	118,860
							1.0	118,860
9 ~ 10	住宅	71.81	91.6	65.80	1,650	108,570	1.0	108,570
							1.0	108,570
~								
~								
計		848.09	78.3	664.24		1,149,904		1,653,624 1,049,160
年額支払賃料				1,149,904 円 × 12ヶ月 = 13,798,848 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 664.24 ㎡ × 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した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 6台 × 12ヶ月 + = 432,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,595,936 円 × 5.0 % + 432,000 円 × 5.0 % = 751,397 円				
以上計 + a+ - -				14,276,539 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,653,624 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,709 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 %) 1,049,160 円 × 95.0 % × 0.2563 = 255,455 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				14,547,703 円 (65,236 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) 1 C - 1302	1,509 (1,477)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,690	対象基準階の月額実質賃料 1,666 円/㎡
b	大野城(賃) 1 C - 304	1,305 (1,303)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,611	月額支払賃料 (1,630 円/㎡)
c	大野城(賃) 3 1 K - 608	1,737 (1,632)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,772	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	740,000 円	148,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,502,794 円	15,027,936 ×	10.0 %
公租公課	土地 105,300 円	査定額	
	建物 1,184,000 円	148,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,828,094 円 (	17,166 円 / m ²)	(経費率 26.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(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	148,000,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² × 848.09 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,968,800 円 (40,219 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,547,703 円	
総費用		3,828,094 円	
純収益 -		10,719,609 円	
建物等に帰属する純収益		8,968,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,750,809 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,633,855 円 (7,327 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	39,850,122 円 (	179,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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	61,200,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	
	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		
(2)近隣地域	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)地区計画等	
	地域要因の将来予測	白木原駅に近く利便性が高い商業地域であり、賃貸マンションの高い需要が認められる。地域要因に特段の変動はないが、投資利回りの下落傾向から、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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	232,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	199,000 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び。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る。利便性の高い駅周辺の賃貸マンションは、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が、土地で5,000万円から10,000万円前後と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公規価示準格価と格しをた	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 画地 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 画地 行政 其他	
	大野城(県) 5 - 1	[115.4]	100	100	[100.0]	230,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[115.4]	100	100	[100.0]	230,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	195,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.9]	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 198,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	大野城市では、賃貸マンションが立地可能な駅前等で商業地需要が旺盛である。高架化事業に伴う駅周辺整備も期待されている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	駅に近い利便性の良い商業地であり、投資物件としての需要が強く、希少性も相俟って、地価は大きく上昇している。		
	変動率	年間 +16.2%	半年間	%		個別的要因	個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 1 C - 219	大野城市		更地	()	長方形	北東8 m市道		1 住居 (60,200)		
b	春日 1 C - 1307	春日市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西28 m県道		商業 (80,400)		
c	春日 1 C - 9	春日市		建付地	()	正方形	南東18.5 m市道 南西4.2 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
d	大野城 1 C - 1406	大野城市		貸家建付地	()	長方形	西5 m市道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 155,313	100 [100.0]	[110.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	171,155	100 [73.9]	231,604	街路 交通・ 0.0	232,000	
b	() 207,910	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	227,661	100 [98.0]	232,307	接近 環境 0.0	232,000	
c	() 174,611	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	167,041	100 [73.4]	227,576	画地 行政 0.0	228,000	
d	() 183,857	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	189,557	100 [66.1]	286,773	その他 0.0	287,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -4.0	環境 -15.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	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： 232,000 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)
	17,196,070	3,771,932	13,424,138	11,150,400	2,273,738	(0.9549) 2,171,192	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	52,955,902 円 (199,000 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	80 %	400 %	400 %	266 ㎡	12.0 m × 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1DK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	1,570	238,640		1.0		238,640
~		20.00						1.0		238,640
~										
計		1,020.00	83.9	856.00		1,396,720				2,414,320 1,193,200
年額支払賃料					1,396,720 円 × 12ヶ月 =					16,760,640 円
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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 × 8台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					16,760,640 円 × 5.0 % 円 × % =					838,032 円
以上計 + a+ - -										16,882,608 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,414,320 円 × 95.0 % × 1.00 % =					22,936 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 %) 1,193,200 円 × 95.0 % × 0.2563 =					290,526 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 × % × % =					0 円
総収益 + + +					17,196,070 円 (64,647 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) 1C - 204	1,430 (1,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,586	対象基準階の 月額実質賃料 1,603 円/㎡
b	大野城(賃) 1C - 1302	1,509 (1,477)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	1,620	月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	920,000 円	184,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	886,032 円	17,720,640 ×	5.0 %
公租公課	土地 125,900 円	査定額	
	建物 1,472,000 円	184,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	184,000 円	184,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	184,000 円	184,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,771,932 円 (	14,180 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9549
(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	184,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,020.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	11,150,400 円 (41,919 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,196,070 円	
総費用		3,771,932 円	
純収益 -		13,424,138 円	
建物等に帰属する純収益		11,150,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,273,738 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,171,192 円 (8,162 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	52,955,902 円 (	199,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
大野城(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印
鑑定評価額	326,000,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	大野城市御笠川2丁目5番3ほか1筆 御笠川2-5-2			地積(㎡)	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)			
	1.2:1	店舗SRC3	店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北東45m国道	水道、下水	春日原1.7km				
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 100m、北 300m			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 45m、奥行 約 45m、規模 2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	45m国道	交通施設	春日原駅北東方1.7km 法令 準工(60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	ICへ接続する国道沿いに郊外型店舗が建ち並ぶほか、営業所等も見られる路線商業地域であり、当面、現在の用途を維持する。交通量が多いため、需要は強含みで推移しており、地価水準は、引き続き上昇基調にある。								
(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	比準価格	138,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	97,500 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市内及び隣接する博多区・春日市・太宰府市内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。企業の投資需要は相変わらず堅調であるため、周辺では新規出店も散見される。また供給不足により、特に、駐車場を広く確保できる面大地の希少性が高まっており、相場より高値での取引も目立つ。中心価格帯は規模等により把握しづらいが、750坪で約3.2~3.5億のレンジと推定する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は主たる需要者の重要な意思決定要素であるが、元本と賃料の関係が不完全であることから、やや低位に試算された。比準価格は、同一路線の事例を採用し、的確な補修正を施して求められ、市場性を適正に反映した価格となった。以上より、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との均衡、同一需給圏内の推移及び動向等を考慮のうえ、上記のとおり、鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大野城(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	195,000 円/㎡	[115.4]	100	100	[100.0]	137,000			
			100	[100.0]	[164.3]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 123,000 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/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は微増傾向にあり、利便性に優れた駅周辺のマンション用地需要は特に強含みであり、市内の地価は総じて上昇傾向にある。				
	変動率	年間 +9.8%	半年間 %		(地域要因)	交通量の多い国道沿いの路線商業地域であるため競争力は高く、供給不足も相まって、地価は上昇基調にある。				
					(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	太宰府1C - 1114	太宰府市		貸家建付地	()	不整形	南20 m国道 北東4 m 角地		1住居 (70,200)		
b	太宰府31K - 1219	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北40 m国道 東6.5 m 南6 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区最高20m		
c	太宰府1C - 1111	太宰府市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東14 m県道		準住居 (60,200)		
d	志免31K - 1311	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	北西25 m町道 北東6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高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	(91,303)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	92,930	$\frac{100}{[72.1]}$	128,890	街路 0.0 交通・接近 0.0	129,000	
b	(116,686)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	117,340	$\frac{100}{[86.7]}$	135,340	環境 0.0	135,000	
c	(102,720)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,315	$\frac{100}{[74.1]}$	143,475	画地 0.0	143,000	
d	(120,062)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	129,038	$\frac{100}{[87.3]}$	147,810	行政 0.0 その他 0.0	148,000	
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 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -27.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	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 -15.0	画地 +7.0	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 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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： 138,000 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)
	38,495,520	7,828,200	30,667,320	20,266,500	10,400,820	(0.9746) 10,136,639	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	235,735,791 円 (97,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	56.0 m × 46.0 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)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	店舗	2,000.00	100.0	2,000.00	1,680	3,360,000	6.0	20,160,000
~								
~								
~								
計		2,000.00	100.0	2,000.00		3,360,000		20,160,000
年額支払賃料				3,360,000 円 × 12ヶ月 = 40,320,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				40,320,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,016,000 円				
以上計 + a+ - -				38,304,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				20,160,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 191,520 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				38,495,520 円 (15,920 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 1 K - 1417	1,499 (1,496)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,629	対象基準階の 月額実質賃料 1,688 円/㎡
b	大野城(賃) 1 C - 1401	1,648 (1,645)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,735	月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,475,000 円	295,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,209,600 円	40,320,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 2,193,600 円	査定額	
	建物 2,360,000 円	295,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	295,000 円	295,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	295,000 円	295,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,828,200 円 (	3,237 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	295,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 2,000.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	20,266,500 円 (8,382 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		38,495,520 円	
総費用		7,828,200 円	
純収益 -		30,667,320 円	
建物等に帰属する純収益		20,266,500 円	
土地に帰属する純収益 -		10,400,820 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		10,136,639 円 (4,192 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	235,735,791 円 (	97,500 円 / m ²)	