

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)エステート・プランニング, 春日(県) - 1, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 30,600,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 119,000 円/m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 令和 2 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 令和 2 年 7 月 10 日, (6)路線価, [令和 2年1月] 円/m<sup>2</sup>, (2)実地調査日, 令和 2 年 6 月 29 日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.4 倍, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns including: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か

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	春日2C - 1207	春日市		建付地	( )	不整形	南4.6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	春日2C - 1209	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北東10 m市道 南5.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	春日2C - 117	春日市		建付地	( )	袋地等	北東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
d	春日2C - 2	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西9 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 118,620	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	116,408	100 [ 94.1]	123,707	街路 0.0 交通・接近 0.0	126,000	
b	( ) 113,473	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	109,109	100 [ 98.8]	110,434	環境 0.0	113,000	
c	( ) 120,389	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,352	100 [ 97.0]	125,105	画地 +2.0	128,000	
d	( ) 114,994	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [ / ]	100 [106.1]	111,743	100 [ 99.0]	112,872	行政 0.0 その他 0.0	115,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -3.0	画地 +1.9	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 +6.1	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： 119,000 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	郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研
春日(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	16,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	97,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 2 日	(6) [令和 2年1月]	78,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(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	春日市小倉 6 丁目 1 1 7 番			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	2 中専 (60,150)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	南福岡1.4 km	(その他) 高度地区1種最高15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模			165 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m市道	交通施設	南福岡駅 南西方1.4 km 法令 2 中専 (60,150) 規制			
	地域要因の将来予測	地勢及び街路条件等に劣る当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。地価は上昇基調で推移してきたが、今後は新型コロナウイルスの影響で弱含みで推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	97,100 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	62,400 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	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心で、規模の大きい土地であれば、収益物件の建築を目的とする不動産業者等の需要も期待できる。昨年度までの地価上昇の勢いはなく、取引価格は、160 m <sup>2</sup> 程度の住宅地であれば 1,500 万円前後、土地建物一体の新築物件では 3,500 万円前後が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、類似地域内の規範性を有する取引事例から求められた市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益性を反映した収益価格については、共同住宅の建築を想定し試算を試みたものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低く試算された。従って、より規範性の高い標準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、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> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	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	110,000 円 / m <sup>2</sup>	[104.5]	100	100	[100.0]	97,200			0.0 地 街路 +3.0
	110,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[104.0]	[113.7]	100				0.0 域 交通 -4.0
										0.0 要 環境 +15.0
										0.0 因 行政 0.0
										0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動状況要因	(一般的要因)	春日市の人口増加率は高い水準で推移している。建築着工件数はやや減少傾向である。新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。			
	変動率	年間 +4.4 %	半年間	%		(地域要因)	街路条件がやや劣る既存の住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。新型コロナ以降の地価は横ばい又は弱含みで推移している。			
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日2C - 1	春日市		更地	( )	台形	北東4.8 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1種15m		
b	春日2C - 410	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南4.8 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	春日2C - 1209	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北東10 m市道 南5.5 m 角地		1低専 (60,80)		
d	春日2C - 8	春日市		建付地	( )	長方形	南東4.5 m市道 北東1 m 角地		2中専 (60,150) 高度地区1種15m		
e	春日2C - 1103	春日市		建付地	( )	袋地等	南5 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1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	( ) 109,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,182	$\frac{100}{[117.6]}$	97,094	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	97,100	
b	( ) 110,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,000	$\frac{100}{[107.8]}$	102,041	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	102,000	
c	( ) 113,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	109,109	$\frac{100}{[113.9]}$	95,794	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	95,800	
d	( ) 105,177	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,120	$\frac{100}{[107.8]}$	102,152	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	102,000	
e	( ) 82,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	86,083	$\frac{100}{[ 94.0]}$	91,578	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	91,600	
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 +0.43	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 +20.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.11	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 -6.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 97,100 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	2,001,631	395,740	1,605,891	1,184,000	421,891	( 0.9757 ) 411,639	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	10,290,975 円 ( 62,400 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	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	10.5 m x 15.5 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	単身タイプ、2 L D K x 4 戸			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 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,230	79,950	2.0	159,900
							1.0	79,950
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,230	79,950	2.0	159,900
							1.0	79,950
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		159,900		319,800
								159,900
年額支払賃料				159,900 円 x 12ヶ月 =				1,918,800 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +				= 144,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				1,918,800 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % =				103,140 円
以上計 + a+ - -								1,959,660 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				319,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,038 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 %) 159,900 円 x 95.0 % x 0.2563 =				38,933 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円
総収益 + + +				2,001,631 円 ( 12,131 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	春日(賃)2 C - 101	983 ( 943 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,150	対象基準階の 月額実質賃料 1,258 円/㎡
b	春日(賃)2 C - 102	1,279 ( 1,266 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,346	月額支払賃料 ( 1,230 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	74,000 円	18,500,000 x	0.4 %
維持管理費	103,140 円	2,062,800 x	5.0 %
公租公課	土地	33,600 円	査定額
	建物	148,000 円	18,500,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	395,740 円 (	2,398 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	18,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 130.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,184,000 円 ( 7,176 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,001,631 円	
総費用		395,740 円	
純収益 -		1,605,891 円	
建物等に帰属する純収益		1,184,000 円	
土地に帰属する純収益 -		421,891 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		411,639 円 ( 2,495 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	10,290,975 円 (	62,400 円 / m <sup>2</sup> )	



鑑定評価書（令和 2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 旭鑑定補償. Row 1: 春日(県) - 3, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 納富 久雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 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. Includes dates like 令和 2年 7月 1日 and 令和 2年 7月 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process. Includes sections for 'Basic Land', 'Nearby Area', 'Judgment of Most Effective Use', 'Valuation Method', 'Market Characteristics', 'Adjustment of Valuation', 'Comparison of Standard Land', and 'Annual Change in Valuation'. Contains specific data like '春日市紅葉ヶ丘西6丁目105番' and '115,000 円/㎡'.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日2C - 1209	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北東10 m市道 南5.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	春日2C - 2	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西9 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	春日2C - 1207	春日市		建付地	( )	不整形	南4.6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	春日2K - 18	春日市		建付地	( )	台形	北東9 m市道		1 低専 (50,80)		
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	( ) 113,473	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	109,109	100 [105.1]	103,814	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	108,000	
b	( ) 114,994	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [ / ]	100 [106.1]	111,743	100 [104.0]	107,445	画地 +4.0 行政 0.0	112,000	
c	( ) 118,620	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	116,408	100 [ 98.0]	118,784	その他 0.0	124,000	
d	( ) 112,296	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	114,631	100 [103.0]	111,292	その他 0.0	116,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.31	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 +3.0	画地 +1.0	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： 115,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己利用目的の取引が中心で、市場性、資産性に基づいて価格が形成される地域であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
春日(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.5 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市若葉台東4丁目30番			地積 (㎡)	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低専 (50,80)	
	1:2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.7 m 市道	水道、ガス、下水	春日1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、		規模	170㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 4.7 m市道	交通 春日駅 南西方1.5 km	法令 1低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として今後も推移するものと思料する。コロナ禍の影響により市場が様子見の状態となったため、地価の上昇率は圧縮したものの、総額の観点から上昇の余地があり地価は上昇傾向で推移するものと思料する。						
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	123,000 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	同一需給圏は春日市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い大野城市の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。1低専に存し細分化不能であるが、画地規模は比較的小さく総額の観点から上昇の余地があり地価は比較的高い上昇率を示している。市場の中心となる価格帯は土地のみで2,000万円前後、新築の戸建物件で4,000万円前後であるが、コロナ禍が不動産市況に及ぼす影響に注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、用途地域も同一であり要因格差率についても小さい取引事例を多数収集し得たため、標準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、1低専に存する戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	110,000 円/㎡	[104.5]	100	100	[104.0]	123,000	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0
	110,000 円/㎡		100	[104.0]	[93.8]	100		0.0 0.0 0.0 +1.0 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 115,000 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 +7.0 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		要因	
	一般的		春日市内の住宅地は需要者の選好性の強さから高い地価上昇率が継続したものの、コロナ禍の影響等により地価の上昇率は圧縮している。		地域		コロナ禍の影響により市場が様子見の状態となったため、地価の上昇率は圧縮したが、地価に上昇の余地があり、地価は上昇傾向が継続。	
	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	春日2C - 1209	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北東10 m市道 南5.5 m 角地		1低専 (60,80)					
b	春日2C - 2	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西9 m市道 南東6 m 角地		1低専 (60,80)					
c	春日2C - 1207	春日市		建付地	( )	不整形	南4.6 m市道		1低専 (50,80)					
d	春日2K - 18	春日市		建付地	( )	台形	北東9 m市道		1低専 (50,80)					
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	( ) 113,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	109,109	$\frac{100}{[ 98.7]}$	110,546	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	( ) 114,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	111,743	$\frac{100}{[ 96.8]}$	115,437		115,000				
c	( ) 118,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	116,408	$\frac{100}{[ 91.1]}$	127,780		120,000				
d	( ) 112,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	114,631	$\frac{100}{[ 95.8]}$	119,657		133,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			124,000				
									<b>[104.0]</b> 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-6.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 +6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.9	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	-7.0
d	正常	% / 月 +0.31	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-6.0
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： 123,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
春日(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等 春日市下白水南1丁目104番			地積(㎡)	165	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:1.5	住宅W2	小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	博多南1.4km		
1中専(60,150) (その他) 高度地区1種最高15m								
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 15m、規模 165㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 5m 市道	交通 博多南駅 北東方1.4km	法令 1中専(60,150) 規制 高度地区1種最高15m		
	地域要因の将来予測	県道背後に存する既存住宅地域である。周辺の利便性等の向上に伴い、地価は上昇傾向で推移してきたが、新型コロナウイルスの影響で、短期的には弱含みで推移すると予測する。長期的な予測は難しい状況である。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	62,500 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、春日市内の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン等である。周辺地域の生活利便性が向上してきており、住宅地に対する需要は強かったが、新型コロナウイルスの影響で、需要者の様子見の傾向もみられる。中心となる価格帯は土地のみ(50坪程度)で1,500~2,000万円前後、新築の土地建物総額で3,500万円前後と把握されるが、それを超える高値での取引も散見される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。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。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討をふまえ、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からのコロナ前及びコロナ後の変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	那珂川(県) - 2		100	100	[ ]		0.0	+1.0
	前年指定基準地の価格	[105.2]	100	100	[100.0]	99,100	0.0	+4.0
	96,000 円/㎡	100	[100.0]	[101.9]	100		0.0	-3.0
							0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 94,500 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕		新型コロナウイルスの影響で、継続した地価の上昇が見られた春日市の住宅地域にも不透明感があり、一部で弱含みの傾向もみられる。 北側の県道拡幅事業の進展等により、生活利便性が向上しつつあったが、コロナ後は需要者の様子見もあり、弱含みで推移している。 特にない。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			変動率	年間	+5.8%	半年間	%

(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	春日2C - 410	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南4.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	春日2C - 1103	春日市		建付地	( )	袋地等	南5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
c	春日2C - 801	春日市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
d	春日2C - 1310	春日市		建付地	( )	長方形	南西7 m市道		1 低専 (50,80)		
e	春日2C - 1301	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東4 m 西3.5 m 三方路		1 中専 (70,150) 高度地区1種最高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	( ) 110,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	110,000	100 [105.6]	104,167	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	104,000	
b	( ) 82,838	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	86,083	100 [ 87.2 ]	98,719	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,700	
c	( ) 110,882	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	112,090	100 [108.9]	102,929	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	103,000	
d	( ) 102,195	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	103,097	100 [101.0]	102,076	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	102,000	
e	( ) 87,090	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	88,456	100 [ 96.0 ]	92,142	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	92,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.11	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 -11.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.23	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 +1.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +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： 100,000 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,307,291	432,000	1,875,291	1,450,710	424,581	( 0.9722 ) 412,778	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	10,319,450 円 ( 62,500 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	75.00	W 2 F		150.00		
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中専 高度地区1種最高15m	60%	150%	150%	165㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	メゾネットのファミリータイプの2戸を想定した			有効率 の理由	100.0%	内階段であるため

(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	住宅	75.00	100.0	75.00	1,320	99,000	1.0	99,000	1.0	99,000
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		198,000				198,000
年額支払賃料						198,000 円 x 12ヶ月 =				2,376,000 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										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されており計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,376,000 円 x 5.0 % 円 x % =				118,800 円
以上計 + a+ - -										2,257,200 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						198,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,881 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 %) 198,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				48,210 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,307,291 円 ( 13,984 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	春日(賃)2 C - 401	1,140 ( 1,140 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,165	対象基準階の 月額実質賃料 1,350 円/㎡
b	春日(賃)2 C - 402	1,307 ( 1,280 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,383	月額支払賃料 ( 1,320 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	118,800 円	2,376,000 x	5.0 %
公租公課	土地 34,600 円	査定額	
	建物 159,200 円	19,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	432,000 円 (	2,618 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.7 % )
(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	30 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	18 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	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m <sup>2</sup> x 150.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,450,710 円 ( 8,792 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,307,291 円	
総費用		432,000 円	
純収益 -		1,875,291 円	
建物等に帰属する純収益		1,450,710 円	
土地に帰属する純収益 -		424,581 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		412,778 円 ( 2,502 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	10,319,450 円 (	62,500 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 総研
春日(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	23,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	92,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 2 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市白水池 2 丁目 1 0 番			地積 ( m <sup>2</sup> )	249	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 (50,80)								
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南 6.8 m 市道	水道、ガス、下水	博多南 2 km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 90 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6.8 m 市道	交通施設	博多南駅 南東方 2 km 法令 1 低専 (50,80) 規制								
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟している当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。地価は上昇基調で推移してきたが、今後は新型コロナウイルスの影響で弱含みで推移すると予測される。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	92,500 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	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心である。交通接近条件等が劣る既存の住宅地域においてもハウスメーカー等による活発な分譲住宅地供給もあり、住宅地取引は比較的堅調に推移してきたが、直近では昨年までの地価上昇の勢いはない。取引価格は 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度の住宅地であれば 2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0 万円前後が中心となる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己の居住用の戸建住宅を建築するための取引が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。一方、標準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 / 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	那珂川(県)	- 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	96,000 円 / m <sup>2</sup>		[105.2]	100	100	[104.0]	92,600				0.0	域	交通	+8.0
				100	[100.0]	[113.4]	100					0.0	要	環境	+5.0
												0.0	因	行政	0.0
												0.0	その他		0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動状況要因の					
	変動率	年間	+5.1 %	半年間	%	〔一般的要因〕		春日市の人口増加率は高い水準で推移している。建築着工件数はやや減少傾向である。新型コロナウイルスの影響に留意する必要がある。							
						〔地域要因〕		既存の戸建住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。新型コロナウイルスの影響で直近の地価は横ばい又は弱含みで推移している。							
						〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	春日2C - 1303	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m					
b	春日2C - 1309	春日市		建付地	( )	長方形	西9 m市道		1 低専 (50,80)					
c	春日2C - 118	春日市		建付地	( )	長方形	北5.6 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区1種最高10m					
d	春日2C - 801	春日市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m					
e	春日2C - 110	春日市		建付地	( )	長方形	東6.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1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	( ) 102,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,294	$\frac{100}{[121.2]}$	86,051	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	( ) 75,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	76,213	$\frac{100}{[85.9]}$	88,723		89,500				
c	( ) 71,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,601	$\frac{100}{[85.0]}$	83,060		92,300				
d	( ) 110,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	112,090	$\frac{100}{[121.2]}$	92,483		86,400				
e	( ) 106,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,730	$\frac{100}{[114.4]}$	92,421		96,200				
									<b>[104.0]</b> 100	96,100				
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 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +1.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+19.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.25	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	0.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,500 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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		近隣地域は自己所有を目的とする1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
春日(県) - 7	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	72,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	春日市塚原台 2 丁目 7 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	205	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 (50,80)  (その他)
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済みの住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 市道	交通 施設	大野城駅南西方 3 km		法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	丘陵部の古くからの住宅地域で、今後も住宅地域として成熟していくものと予測する。短期的には新型コロナの影響に留意を要するが、地価の割安感を背景に、中長期的には底堅い需要が見込まれるものと予測する。						
(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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 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、春日市南東部を中心とする郊外の住宅地域。想定需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーで、福岡市都心部へ通勤者等が中心となる。当該圏内でも対象近隣地域は地価の割安感が認められるため、一次取得層を中心に底堅い需要が認められ、低金利や都心部の地価上昇の波及等の影響もあって、需要は安定的に推移。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額 1,500 万円程度である。なお、新型コロナ拡大後の動向には引き続き留意を要する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、塚原台地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等も踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地からの検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	大野城(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[102.0]	72,200		
	68,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[ 96.0 ]	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 69,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	要因	継続的な低金利等を背景に住宅地の需要は堅調に推移していたが、新型コロナの影響を受け、R 2.3 以降、不動産取引は急減している。		
	- 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>					要因	地価の割安感を背景に底堅い需要が見込まれ、新型コロナ拡大前は、地価は強含みで推移。拡大後はやや弱含みで推移している。	
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %				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	春日2C - 1106	春日市		更地	( )	ほぼ正方形	南4 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	春日2C - 115	春日市		建付地	( )	袋地等	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	春日2C - 1107	春日市		建付地	( )	ほぼ台形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	春日2C - 118	春日市		建付地	( )	長方形	北5.6 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区1種最高10m	
e	大野城2K - 1416	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 103,286	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [107.1]	97,982	100 [133.6]	73,340	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	74,800
b	( ) 52,792	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0]	65,330	100 [ 92.0]	71,011	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	72,400
c	( ) 93,292	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	87,630	100 [125.0]	70,104	その他 0.0	71,500
d	( ) 71,314	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,601	100 [100.0]	70,601	[102.0] 100	72,000
e	( ) 59,670	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	60,733	100 [ 85.0]	71,451		72,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0 画地 -20.0	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 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 +7.1	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 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	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 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 72,500 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	( 有 ) エステート・プランニング
春日 ( 県 ) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	177,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	165,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

( 1 ) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	( 4 ) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	( 6 ) 路線価又は倍率	[ 令和 2 年 1 月 ] 130,000 円 / m <sup>2</sup>
( 2 ) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	春日市宝町 3 丁目 1 1 番 8			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,073	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 : 1.5	共同住宅 R C 6	中層のマンションやアパート、一般住宅等が混在する住宅地域	南東 8 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	南福岡 1.1 km	( その他 ) 高度地区 1 種最高 20m ( 70,200 )		
( 2 ) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 90 m、北 80 m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模			1,000 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	南福岡駅 南方 1.1 km 法令 1 住居 ( 60,200 ) 高度地区 1 種最高 20m 規制		
	地域要因の将来予測	中層のマンションと戸建住宅等が混在する住宅地域である。地価水準は大幅な上昇基調であったが、新型コロナウイルスの影響で、短期的には弱含みで推移するものと予測する。長期的な予測は難しい状況である。							
( 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	二方路	+3.0		
( 5 ) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	166,000 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	160,000 円 / m <sup>2</sup>						
( 6 ) 市場の特性	同一需給圏は、春日市及び周辺市町の共同住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、マンション開発業者及び賃貸マンション用地を求める個人又は法人・不動産業者等である。マンション用地及び投資用収益物件に対する需要は旺盛であり、地価は上昇基調にあったが、コロナ禍の影響で需要者の様子見の傾向もみられる。市場の中心価格帯は、規模等によりばらつきがあり、見出せない状況にあるが、単価では 15 ~ 18 万円 / m <sup>2</sup> 前後と考えられる。								
( 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、共同住宅及び戸建住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、対象地上に分譲マンションの建設・販売を想定してデベロッパーの視点から求めたものである。本件では、信頼性の高い比準価格に開発法の価格を関連付けて、指定基準地との検討をふまえ、更に同一需給圏の需給動向、昨年の価格からのコロナ前及びコロナ後の変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
( 8 ) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	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	春日 ( 県 ) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	150,000 円 / m <sup>2</sup>	[ 109.3 ]	100	100	[ 103.0 ]	163,000		
			100	[ 102.0 ]	[ 101.8 ]	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 154,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討		価格形成要因	変動状況	〔 一般的 要因 〕 新型コロナウイルスの影響で、継続した地価の上昇が見られた春日市の住宅地域にも不透明感があり、一部で弱含みの傾向もみられる。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m <sup>2</sup>			〔 地域 要因 〕 分譲マンション用地等の供給が少なく、上昇基調であった地価も、コロナ後は需要者の様子見傾向もあり、やや弱含みで推移している。		
	変動率	年間 +7.1 %	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	春日2C - 1114	春日市		建付地	( )	長方形	南西11 m市道 南5.1 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種最高20m			
b	春日2C - 412	春日市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		準工 (60,200) 高度地区20m			
c	春日2C - 102	春日市		建付地	( )	長方形	南西4.1 m市道		1住居 (60,164) 高度地区1種20m			
d	春日2C - 114	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区1種20m			
e	-				( )							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 179,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	174,341	$\frac{100}{[106.1]}$	164,318	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	169,000		
b	( ) 158,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,793	$\frac{100}{[101.0]}$	157,221	画地 +3.0	162,000		
c	( ) 166,206	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	164,739	$\frac{100}{[100.6]}$	163,756	行政 0.0	169,000		
d	( ) 161,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	157,107	$\frac{100}{[99.9]}$	157,264	その他 0.0	162,000		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	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 +3.0	画地 +3.0	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 -1.0	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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	画地 +5.0	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： 166,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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						
	開発法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用				する しない			
開発法を適用する場合の理由				分譲マンション用地としての需要が高い地域であるため。			
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 (㎡)	
751,523,447	580,004,362	12	485,000	1,764.00	240,000	2,166.00	
開発法による価格		171,519,085 円 ( 160,000 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				
1,073㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,073.00㎡	
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		
486.00 ㎡	2,166.00㎡	1,802.50㎡	363.50㎡	1,764.00㎡	R C 5 F (21戸) 84㎡4 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		
( 45.3% )	( 201.9% )	( 168.0% )	( 33.9% )	( 81.44% )			
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 高度地区1種最高20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：	8.0 m m
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	485,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	485,000 円 / ㎡ x	1,764.00 ㎡ =	855,540,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		855,540,000 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料			
			240,000 円 / ㎡ x	( 1 + 3% ) =	247,200 円 / ㎡		
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 ( 総額 )	延床面積		建築工事費 ( 総額 )			
			247,200 円 / ㎡ x	2,166.00 ㎡ =	535,435,200 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		
		855,540,000 円 x	12 % =	102,664,800 円			
支出合計 + +						638,100,000 円	
(4)-4 投下資本収益率		12 %					
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 )	3ヶ月		
建築工事 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	12ヶ月		
建築工事 ( 2 期目 )	10ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	12ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	14ヶ月		
建築工事 ( 3 期目 )	14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 ( x )		
収入	販売総額 ( 1 期 )	85,554,000 円 ( 10% )	x 0.9449	( 6ヶ月 )	=	80,839,975 円	
	販売総額 ( 2 期 )	427,770,000 円 ( 50% )	x 0.8929	( 12ヶ月 )	=	381,955,833 円	
	販売総額 ( 3 期 )	342,216,000 円 ( 40% )	x 0.8437	( 18ヶ月 )	=	288,727,639 円	
収入合計	-	-	-	-	751,523,447 円		
支出	建築工事費 ( 1 期 )	160,630,560 円 ( 30% )	x 0.9449	( 6ヶ月 )	=	151,779,816 円	
	建築工事費 ( 2 期 )	160,630,560 円 ( 30% )	x 0.9099	( 10ヶ月 )	=	146,157,747 円	
	建築工事費 ( 3 期 )	214,174,080 円 ( 40% )	x 0.8762	( 14ヶ月 )	=	187,659,329 円	
	開発負担金	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0ヶ月 )	=	0 円	
	販売管理費 ( 1 期 )	41,065,920 円 ( 40% )	x 0.9721	( 3ヶ月 )	=	39,920,181 円	
	販売管理費 ( 2 期 )	30,799,440 円 ( 30% )	x 0.8929	( 12ヶ月 )	=	27,500,820 円	
	販売管理費 ( 3 期 )	30,799,440 円 ( 30% )	x 0.8762	( 14ヶ月 )	=	26,986,469 円	
支出合計	-	-	-	-	580,004,362 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	
		751,523,447 円 -		580,004,362 円 =		171,519,085 円 160,000 円 / ㎡	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
春日(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28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	春日市光町2丁目137番			地積 (㎡)	115	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	小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西4.5m 市道	水道、ガス、下水	春日600m	(その他) 高度地区1種最高20m (60,180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 120m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 10m、規模			100㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4.5m市道	交通	春日駅 南西方600m 法令 1住居 (60,180) 高度地区1種最高20m 規制		
	地域要因の将来予測	利便性の高い住宅地域として今後も推移するものと思料する。コロナ禍の影響により地価の上昇率は圧縮したものの、総額の観点から未だ割安感があり需要者の嗜好性も強いので地価は上昇傾向で推移するものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	164,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	94,100 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	同一需給圏は春日市及び大野城市の駅から徒歩圏内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。画地規模の小さい土地が多い地域であり、利便性の高さと比較し総額の観点から優位性を持つため、地価は周辺と比較し高い上昇率を示している。市場の中心となる価格帯は土地のみで2,000万円前後、新築の戸建物件で4,000万円前後であるが、コロナ禍が不動産市場に及ぼす影響に注視する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、規範性の高い事例を基に試算した比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるものの、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他
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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他
	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 150,000 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 春日 - 2 公示価格 161,000 円/㎡		変動状況	要因	春日市内の住宅地は需要者の嗜好性の強さから高い地価上昇率が継続したものの、コロナ禍の影響等により地価の上昇率は圧縮している。		
	変動率	年間 +9.3%	半年間 +1.9%				コロナ禍の影響により市場が様子見状態となったため、上昇率は圧縮したものの総額の観点から割安感があり、地価の上昇傾向は継続。		
							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	春日2C - 808	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	春日2C - 114	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区1種20m		
c	春日2C - 103	春日市		建付地	( )	長方形	南西4.1 m市道		1住居 (60,164) 高度地区1種20m		
d	春日2C - 806	春日市		更地	( )	長方形	南東2.7 m道路		1住居 (60,160) 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	( ) 166,780	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	166,459	$\frac{100}{[103.0]}$	161,611	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	165,000	
b	( ) 161,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	157,107	$\frac{100}{[103.0]}$	152,531	画地 +2.0 行政 0.0	156,000	
c	( ) 161,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	159,959	$\frac{100}{[98.8]}$	161,902	その他 0.0	165,000	
d	( ) 156,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,342	$\frac{100}{[97.8]}$	165,994	その他 0.0	169,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	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 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	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 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	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 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	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： 164,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,915,751	377,640	1,538,111	1,094,400	443,711	( 0.9757 ) 432,929	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	10,823,225 円 ( 94,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	180 %	115 ㎡	10.5 m x 11.0 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60㎡程度のメゾネットタイプ住戸2戸のアパートを想定			有効率の理由	100.0 %	メゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,370	82,200	1.0	82,200
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,370	82,200	1.0	82,200
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		164,400		164,400
年額支払賃料				164,400 円 x 12ヶ月 = 1,972,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				1,972,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 98,640 円				
以上計 + a+ - -				1,874,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				164,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,562 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 %) 164,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 40,029 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				1,915,751 円 ( 16,659 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	春日(賃)2 C - 1202	1,474 ( 1,414 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [101.0]	1,312	対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	春日(賃)2 K - 1204	1,154 ( 1,108 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 87.0 ]	<u>100</u> [ 87.0 ]	<u>100</u> [103.0]	1,480	月額支払賃料 ( 1,370 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	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	98,640 円	1,972,800 x	5.0 %
公租公課	土地	39,600 円	査定額
	建物	136,800 円	17,100,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	377,640 円 (	3,284 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 120.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,094,400 円 ( 9,517 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,915,751 円	
総費用		377,640 円	
純収益 -		1,538,111 円	
建物等に帰属する純収益		1,094,400 円	
土地に帰属する純収益 -		443,711 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		432,929 円 ( 3,765 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	10,823,225 円 (	94,100 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書 ( 令和 2 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)総研. Row 1: 春日(県) - 10, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 小林 健一郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,100,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 105,000 円 / m<sup>2</sup>

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 2年1月], 82,000 円 / m<sup>2</sup>, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing evaluation reasons. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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 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) 指定標準地 (Specified standard land), (10) 対年対象標準地の評価 (Evaluation of target standard land).

(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	春日2C - 8	春日市				建付地	( )	長方形	南東4.5 m市道 北東1 m 角地		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
b	春日2C - 7	春日市				建付地	( )	不整形	南6 m市道 西6 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区1種15m		
c	春日2C - 403	春日市				建付地	( )	ほぼ長方形	南3 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
d	春日2C - 406	春日市				建付地	( )	長方形	東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
e	春日2C - 1103	春日市				建付地	( )	袋地等	南5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1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	( ) 105,177	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,120	100 [100.0]	110,120	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	110,000		
b	( ) 100,395	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]	107,368	100 [103.0]	104,241	環境 画地	0.0 0.0	104,000		
c	( ) 103,725	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,318	100 [104.5]	101,740	行政	0.0	102,000		
d	( ) 123,683	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,672	100 [112.1]	111,215	その他	0.0	111,000		
e	( ) 82,838	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	86,083	100 [ 85.0]	101,274	[100.0] 100	0.0 100	101,000		
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 +0.52	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.47	街路 画地	0.0 -2.1	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	+2.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	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	0.0 0.0	環境 +10.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 +10.0
e	正常	% / 月 +0.11	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	0.0 0.0	環境 -15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 105,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,585,922	509,900	2,076,022	1,529,600	546,422	( 0.9757 ) 533,144	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	13,328,600 円 ( 69,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.00	L S 2 F		168.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	191 ㎡	13.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 2 ㎡ x 4 戸、2 L D K			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 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,250	105,000	2.0	210,000	1.0	105,000
2 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,250	105,000	2.0	210,000	1.0	105,000
~										
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		210,000				420,000 210,000
年額支払賃料						210,000 円 x 12ヶ月 = 2,520,000 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)						6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,520,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 133,200 円				
以上計 + a+ - -						2,530,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						420,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,990 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 %) 210,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 51,132 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,585,922 円 ( 13,539 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	春日(賃)2 C - 104	1,094 ( 1,094 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,287	対象基準階の 月額実質賃料 1,279 円/㎡
b	春日(賃)2 C - 105	1,058 ( 1,036 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 93.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,138	月額支払賃料 ( 1,250 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	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	133,200 円	2,664,000 x	5.0 %
公租公課	土地 42,100 円	査定額	
	建物 191,200 円	23,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	509,900 円 (	2,670 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.7 % )
(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	23,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 168.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,529,600 円 ( 8,008 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,585,922 円
総費用			509,900 円
純収益 -			2,076,022 円
建物等に帰属する純収益			1,529,600 円
土地に帰属する純収益 -			546,422 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			533,144 円 ( 2,791 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	13,328,600 円 (		69,800 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研
春日(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	60,900,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 2 日	(6) [令和 2年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(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	春日市春日原東町 3 丁目 2 番			地積 (㎡)	238	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防  (その他) 高度地区最高20m (90,200)			
	1:1.2	店舗 R C 2	中層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東13 m 市道	水道、ガス、下水	春日原200 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 120 m、北 50 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 14 m、奥行 約 16 m、規模			220 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	春日原駅 南東方200 m	法令規制	近商 (80,200) 準防			
	地域要因の将来予測	駅周辺整備事業が進行中で、商業地としての繁華性の向上が期待される。分譲マンション素地との競合により、地価は上昇傾向で推移してきたが、今後は新型コロナウイルスの影響で弱含み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	261,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	203,000 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、春日市及びその周辺市町の商業地である。需要者は商業ビル開発を目的とした不動産業者や投資家等が中心となるが、最寄駅に近い好立地条件から住宅地としての取引も認められる。地価は上昇傾向で推移してきたが、昨年までと比較すると地価上昇幅拡大と認められる取引は確認できない。土地の形状、規模等により取引価格にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する実証的價格である。収益価格は、収益性を反映する理論的價格である。近隣地域は商業地域であり、収益性も價格決定に重視すべきであるが、当地域は繁華性が低く、店舗等の賃料にバラツキがあることから収益価格における相対的信頼性はやや低い。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	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
	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	225,000 円/㎡	[107.1]	100	100	[100.0]	260,000			0.0
			100	[100.0]	[ 92.6]	100				0.0
					[ 92.6]					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 238,000 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	公示価格	円/㎡	変動率	年間 +7.6 % 半年間 %
					価格形成要因		(一般的要因) 新型コロナウイルスの影響で景気は悪化しており、近年は好調を維持してきた春日市の不動産市況の先行きは不透明なものとなっている。 (地域要因) 立体交差事業が進んでいる春日原駅周辺の商業地域である。飲食物販店が入居する建物も多く、当該物件の収益性低下が懸念されている。 (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	春日2K - 1309	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東20 m 県道 北西6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1種最高20m				
b	春日2C - 807	春日市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東27 m 市道 南西3.5 m 角地		近商 (100,200) 高度地区最高20m				
c	春日2C - 107	春日市		貸家建付地	( )	台形	西6.1 m 市道		近商 (90,200) 高度地区最高20m				
d	大野城2C - 15	大野城市		建付地	( )	台形	南東8 m 市道		商業 (90,400) 地区計画等				
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	( ) 160,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	179,618	$\frac{100}{[64.2]}$	279,779	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	280,000			
b	( ) 195,079	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	202,695	$\frac{100}{[87.6]}$	231,387	画地 0.0 行政 0.0	231,000			
c	( ) 265,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	269,654	$\frac{100}{[96.0]}$	280,890	その他 0.0	281,000			
d	( ) 241,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	241,729	$\frac{100}{[99.9]}$	241,971	その他 0.0	242,000			
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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -11.0	環境 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 261,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	9,362,802	1,879,760	7,483,042	5,410,240	2,072,802	( 0.9549 ) 1,979,319	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	48,276,073 円 ( 203,000 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	90.00	R C 5 F		460.00		
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
近商高度地区最高20m準防	90 %	200 %	200 %	238 ㎡	14.8 m x 16.3 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 5 階：居宅（单身タイプ、1LDK）程度を想定。			有効率の理由	84.1 %	標準的な有効率を想定。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	90.00	70.0	63.00	2,800	176,400	5.0	882,000
2 ~ 5	共同住宅	90.00	90.0	81.00	1,800	145,800	2.0	352,800
							2.0	291,600
~		10.00					1.0	145,800
~								
~								
計		460.00	84.1	387.00		759,600		2,048,400
年額支払賃料							759,600 円 x 12ヶ月 = 9,115,200 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
その他の収入(駐車場使用料等)							10,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により十分担保されており計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )							9,115,200 円 x 5.0 % + 480,000 円 x 5.0 % = 479,760 円	
以上計 + a+ - -							9,115,440 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							2,048,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,460 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 %) 936,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 227,902 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 + + +							9,362,802 円 ( 39,340 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)2 C - 106	1,843 ( 1,766 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,826	対象基準階の月額実質賃料 1,841 円/㎡
b	春日(賃)2 C - 107	2,017 ( 1,934 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,079	月額支払賃料 ( 1,800 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	424,000 円	84,800,000 x	0.5 %
維持管理費	479,760 円	9,595,200 x	5.0 %
公租公課	土地 128,000 円	査定額	
	建物 678,400 円	84,800,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	84,800 円	84,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	84,800 円	84,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,879,760 円 (	7,898 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.1 % )
(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 <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	0.9549
(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	84,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> x 460.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,410,240 円 ( 22,732 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,362,802 円	
総費用		1,879,760 円	
純収益 -		7,483,042 円	
建物等に帰属する純収益		5,410,240 円	
土地に帰属する純収益 -		2,072,802 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,979,319 円 ( 8,316 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	48,276,073 円 (	203,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
春日(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	64,100,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市須玖南1丁目113番				地積(㎡)	497	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	台形 1.2:1	店舗 S 2	中小規模の小売店舗、学習塾、銀行等が混在する近隣商業地域	北11m 県道	水道、ガス、下水	井尻1.4km	(その他) 高度地区1種最高20m (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 80m、南 110m、北 60m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24m、奥行 約 20m、			規模	480㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 11m県道	交通 井尻駅南方1.4km	法令 近商(80,200)	規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	132,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	98,500 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、春日市を中心とする商業地域で、需要者は、店舗・事業用地を目的とする事業者等が中心となる。春日市商業地では、西鉄沿線やJR沿線のマンション適地等を中心に地価の高騰が見受けられ、郊外商業地においても、金融緩和や堅調な背後住宅地需要の影響を受け、需要は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模等により左右される傾向が強いこと、掘り難い状況である。なお、新型コロナ拡大後の動向には引き続き留意を要する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた春日市及び周辺市の商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	春日(県) 5 - 3	[105.9] 100	100	100	[100.0] 100	129,000	地 街路 +7.0 域 交通 0.0 要 環境 +35.0 因 行政 0.0 その他 +5.0	
(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 127,000 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕		低金利等を背景に郊外商業地の需要も堅調に推移していたが、新型コロナの影響を受け、R2.3以降、不動産取引は急減している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		繁華性はやや劣るものの背後住宅地の価格上昇圧力の影響を受け、地価は強含みで推移。新型コロナ拡大後はやや弱含みで推移している。		
変動率 年間 +1.6% 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	春日2K - 1309	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東20 m 県道 北西6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
b	春日2C - 401	春日市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西29 m 県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	春日2C - 1202	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	東17 m 市道 南7.6 m 角地		近商 (100,200) 高度地区1種最高20m 地区計画等	
d	春日2C - 416	春日市		建付地	( )	ほぼ台形	南東8 m 県道 西4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
e	春日2C - 1101	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西22 m 県道 北西6 m 角地		2住居 (70,200) 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	( ) 160,434	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [ 90.0]	100 [105.0]	179,618	100 [127.5]	140,877	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	141,000
b	( ) 134,647	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	140,437	100 [111.0]	126,520	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	127,000
c	( ) 159,775	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	155,819	100 [120.4]	129,418	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	129,000
d	( ) 152,380	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	147,942	100 [107.5]	137,620	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	138,000
e	( ) 113,793	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	110,479	100 [ 87.9]	125,687	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	126,000
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 +0.48	街路 0.0 画地 +5.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +25.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 +5.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +18.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +12.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -12.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 132,000 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)
	7,795,343	1,698,440	6,096,903	3,936,510	2,160,393	( 0.9746 ) 2,105,519	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	48,965,558 円 ( 98,500 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	200.00	S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区1種最高20m 準防	90 %	200 %	200 %	497 ㎡	24.6 m× 22.2 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	フロアー貸しの低層店舗、対象地内に店舗利用者用駐車場確保。			有効率の理由	90.0 %	標準的有效率を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	2,000	360,000	6.0	2,160,000		
2 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	1,780	320,400	6.0	1,922,400		
~										
~										
計		400.00	90.0	360.00		680,400		4,082,400		
年額支払賃料						680,400 円 × 12ヶ月 =		8,164,800 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 (%) )						8,164,800 円 × 5.0 % 円 × % =		408,240 円		
以上計 + a+ - -								7,756,560 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,082,400 円 × 95.0 % × 1.00 % =		38,783 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 + + +						7,795,343 円 (		15,685 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	春日(賃)2 C - 1103	2,572 ( 2,560 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [110.0]	2,126	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	春日(賃)2 C - 1101	1,905 ( 1,896 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,905	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	286,500 円	57,300,000 x	0.5 %
維持管理費	408,240 円	8,164,800 x	5.0 %
公租公課	土地 430,700 円	査定額	
	建物 458,400 円	57,300,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,698,440 円 (	3,417 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	57,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,936,510 円 ( 7,921 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,795,343 円	
総費用		1,698,440 円	
純収益 -		6,096,903 円	
建物等に帰属する純収益		3,936,510 円	
土地に帰属する純収益 -		2,160,393 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,105,519 円 ( 4,236 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	48,965,558 円 (	98,500 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
春日(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	196,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	155,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	春日市桜ヶ丘4丁目23番			地積 (㎡)	884	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	準工 (60,200)	
	1.5:1	店舗 S 2	小売店舗のほか病院等も見られる路線商業地域	南西15 m 県道	水道、ガス、下水	井尻1.2 km	(その他) 高度地区最高20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模			750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 15 m 県道	交通 井尻駅 南東方1.2 km	法令 準工 (60,200)	規制 高度地区最高20m	
	地域要因の将来予測	大規模病院も存する路線商業地域であるため、ドラッグストア等の郊外型サービス施設が集積している。新型コロナウイルスの影響で、短期的には弱含みで推移するものと予測する。長期的な予測は難しい状況である。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	118,000 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、春日市及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とした郊外路線商業地域の圏域。需要者の中心は、郊外型の店舗用地等を求める個人又は法人等である。当地域の需要動向は、大規模病院の整備が進んだこともあり、調剤薬局等の出店の需要も多く地価は上昇傾向で推移してきた。コロナ禍により、飲食店等の出店は減少するものと考えられる。取引の中心となる価格帯は、規模によりまちまちであるが、単価としては20万円/㎡前後と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、商業地の評価においては重視すべきものであるが、コロナ禍の影響を考慮したため、想定した建物の元本価格に見合う賃料が得難く、低位に求められたものと考えられる。よって、収益物件の取得目的だけでなく、自用目的の取引も含まれる比準価格を中心に、収益価格は参考にとどめ、同一需給圏内の需給動向等を考慮して、更に昨年の価格からのコロナ前及びコロナ後の変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 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		価格変動状況			(一般的 要因) 新型コロナウイルスの影響で、商業地では飲食店舗を中心として大きな打撃を受けており、テナントの賃料値下げの交渉等が盛んである。
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡		変動状況			(地域 要因) 店舗の出店需要も高く、地価も高値で推移してきたが、コロナ後は需要者の様子見もあり、弱含みで推移している。
	変動率	年間 +5.9 %	半年間	%	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	春日2C - 416	春日市		建付地	( )	ほぼ台形	南東8 m 県道 西4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	春日2C - 1101	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西22 m 県道 北西6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	春日2C - 1202	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	東17 m 市道 南7.6 m 角地		近商 (100,200) 高度地区1種最高20m 地区計画等		
d	春日2K - 1309	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東20 m 県道 北西6 m 角地		準住居 (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	( ) 152,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	147,942	$\frac{100}{[76.6]}$	193,136	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	193,000	
b	( ) 113,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	110,479	$\frac{100}{[62.1]}$	177,905	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	178,000	
c	( ) 159,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	155,819	$\frac{100}{[80.8]}$	192,845	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	193,000	
d	( ) 160,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	179,618	$\frac{100}{[88.9]}$	202,045	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	202,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
							<b>[100.0]</b> 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -21.0	画地 +3.0	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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -36.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	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 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 +5.0	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： 196,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,000,975	3,462,300	11,538,675	6,938,700	4,599,975	( 0.9746 ) 4,483,136	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	104,258,977 円 ( 118,000 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	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 高度地区最高20m	60 %	200 %	200 %	884 ㎡	34.0 m x 26.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造 2 階建の店舗を想定した			有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(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	店舗	300.00	100.0	300.00	2,550	765,000	10.0	7,650,000
2 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	1,800	540,000	10.0	5,400,000
~								
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,305,000		13,050,000
年額支払賃料				1,305,000 円 x 12ヶ月 = 15,660,000 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								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				15,660,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 783,000 円				
以上計 + a+ - -				14,877,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				13,050,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 123,975 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 + + +				15,000,975 円 ( 16,969 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	春日(賃)2 C - 403	3,176 ( 2,816 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,274	対象基準階の 月額実質賃料 2,620 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 K - 407	2,609 ( 2,548 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,485	月額支払賃料 ( 2,550 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	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	783,000 円	15,660,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,164,300 円	査定額	
	建物 808,000 円	101,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,462,300 円 (	3,917 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 23.1 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(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	101,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,938,700 円 ( 7,849 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,000,975 円	
総費用		3,462,300 円	
純収益 -		11,538,675 円	
建物等に帰属する純収益		6,938,700 円	
土地に帰属する純収益 -		4,599,975 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,483,136 円 ( 5,071 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	104,258,977 円 (	118,000 円 / m <sup>2</sup> )	