

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市南ヶ丘6丁目29番「南ヶ丘6-17-3」				地積(㎡)	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)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 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 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、4.5 m市道	交通 下大利駅南西方3 km	法令 1 低専(40,60)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 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の行政区付近に位置する住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。周辺の地域において、戸建住宅及び更地（古家付含む）等の取引が多くみられ、コロナ禍を経ても幹線道路背後や平坦地の住宅地需要が特に堅調である。市場の中心価格帯は、土地で170万円程度、新築戸建分譲においては300万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	大野城市の不動産需給の動向は堅調に推移しており、取引件数は前年比でやや増加、地価上昇率も拡大傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	建替え等以外に特段の変動はなく、高台の住宅団地として良好な住環境を維持しており、住宅需要は安定的である。		
変動率 年間 +5.8 % 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 4 C - 406	大野城市		建付地	()	正方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大野城 4 C - 206	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
c	大野城 4 C - 219	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	大野城 4 C - 405	大野城市		更地	()	長方形	南西6.2 m市道		1 低専 (40,60)		
e	大野城 4 C - 601	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東6.7 m 角地		近商 (100,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 71,357	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,070	100 [97.9]	74,637	街路 0.0 交通・接近 0.0	76,900	
b	() 79,566	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,919	100 [108.8]	74,374	環境 0.0	76,600	
c	() 83,938	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,861	100 [114.6]	74,050	画地 +3.0	76,300	
d	() 101,687	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	102,086	100 [138.0]	73,975	行政 0.0 その他 0.0	76,200	
e	() 110,588	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [107.1]	108,420	100 [146.4]	74,057	[103.0] 100	76,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +34.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +29.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,500 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	当該地域は大規模な住宅団地内に存し、主として自己利用を前提とした住宅が建ち並ぶ地域である。よって、収益物件の想定は非現実的であるとして収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,000 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

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) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大野城4C - 406	大野城市		建付地	()	正方形	北6 m市道		1低専 (40,60)					
b	大野城4C - 414	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1低専 (40,60)					
c	大野城4C - 216	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南東6.8 m市道 北東4.5 m 角地		1低専 (50,60)					
d	大野城4C - 219	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1低専 (40,60)					
e	大野城4C - 1206	大野城市		更地	()	ほぼ整形	北西12 m市道 南西9 m 角地		2中専 (70,200) 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	() 71,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,070	$\frac{100}{[104.0]}$	70,260	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 74,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	72,970	$\frac{100}{[104.0]}$	70,163		70,300				
c	() 90,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,077	$\frac{100}{[115.0]}$	79,197		70,200				
d	() 83,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,861	$\frac{100}{[116.2]}$	73,030		79,200				
e	() 72,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,697	$\frac{100}{[103.0]}$	70,580	[100.0] 100	73,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.40	街路 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	+4.0
b	正常	% / 月 +0.40	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+4.0
c	正常	% / 月 +0.48	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 その他	+15.0
d	正常	% / 月 +0.38	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	+1.0 0.0	環境 その他	+15.0
e	正常	% / 月 +0.45	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 +2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 71,000 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		中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

鑑定評価額	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	191,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 9日	(6)路線価	[令和 4年1月]	145,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4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325番5「中央1-6-13」				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)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	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4.5m 市道	水道、ガス、下水	大野城520m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、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 14m、奥行 約 17m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	大野城駅 南東方520m	法令 1住居(60,180) 規制
	地域要因の将来予測	今後同様の利用形態が継続するものと思料する。駅徒歩圏の住宅地で戸建住宅地の需要を中心に共同住宅地としての需要も競合しており、当面の間、地価は上昇傾向で推移するものと予測。						
(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	191,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	120,000 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徒歩圏内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。利便性の高さから需要者の選好性が強い地域であり、地価は依然として高い上昇率を維持している。市場の中心となる価格帯は240㎡程度の土地であれば土地のみで4,600万円程度と高額となるため、細分化して総額を抑えた物件が選好される傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の取引事例を収集し得たため、比準価格については市場性等を反映する説得力の高い価格であるものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるものの、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	春日(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[109.0]	100	100	[100.0]	190,000		
	178,000 円/㎡	100	[102.0]	[100.0]	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 176,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	低金利政策等を背景に市内の住宅地の需要は堅調に推移しており、地価の上昇率についても拡大している地域が多い。		
	- 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/㎡				(地域要因)	利便性の高い住宅地域であり需要は底堅く、高値の取引も散見され地価は依然として高い上昇率で推移している。		
	変動率	年間 +8.5%	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4 K - 1417	大野城市		建付地	()	不整形	南東4 m私道		1住居 (60,160)			
b	大野城4 K - 1416	大野城市		貸家建付地	()	長方形	北西4 m私道		1住居 (60,160)			
c	大野城4 C - 1403	大野城市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西11 m市道		1住居 (60,200)			
d	大野城4 C - 1407	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南西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	() 152,797	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	184,375	100 [100.0]	184,375	街路 0.0 交通・接近 0.0	184,000		
b	() 156,958	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	170,299	100 [85.3]	199,647	環境 0.0 画地 0.0	200,000		
c	() 181,811	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	194,538	100 [100.8]	192,994	行政 0.0	193,000		
d	() 185,714	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	198,714	100 [101.9]	195,009	その他 0.0	195,000		
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					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 -10.0	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 +0.71	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 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0	
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.78	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0	
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： 191,000 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)
	3,954,855	761,870	3,192,985	2,056,250	1,136,735	(0.9763) 1,109,794	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	29,205,105 円 (120,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	105.00	L S 2 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	243㎡	14.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各戸 5 3㎡程度の 2 D K、計 4 戸、屋外駐車場 4 台を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,470	154,350	1.0	154,350	1.0	154,350
2 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,520	159,600	1.0	159,600	1.0	159,600
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		313,950				313,950
年額支払賃料						313,950 円 x 12ヶ月 = 3,767,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						6,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 312,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,767,400 円 x 5.0 % + 312,000 円 x 5.0 % = 203,970 円				
以上計 + a+ - -						3,875,430 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						313,950 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,983 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 %) 313,950 円 x 95.0 % x 0.2563 = 76,442 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,954,855 円 (16,275 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) 4 K - 1202	1,532 (1,502)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [97.0]	100 [103.0]	1,565	対象基準階の 月額実質賃料 1,554 円/㎡
b	大野城(賃) 4 C - 1201	1,456 (1,399)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [95.0]	100 [102.0]	1,533	月額支払賃料 (1,520 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	131,600 円	32,900,000 x	0.4 %
維持管理費	203,970 円	4,079,400 x	5.0 %
公租公課	土地 97,300 円	査定額	
	建物 263,200 円	32,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	761,870 円 (	3,135 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,900,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 210.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,056,250 円 (8,462 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,954,855 円	
総費用		761,870 円	
純収益 -		3,192,985 円	
建物等に帰属する純収益		2,056,250 円	
土地に帰属する純収益 -		1,136,735 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,109,794 円 (4,567 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	29,205,105 円 (	120,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	9,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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 1 1 0 番 8 3 「大城 2 - 2 0 - 1 3」			地積 (m ²)	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) (その他)	
	台形 1:1	住宅 W 2	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 5.2 m 市道	水道、下水	白木原 1.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 130 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 12 m、規模 130 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通	白木原駅北東方 1.8 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	丘陵地の区画整然とした住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇拡大傾向にあるが、依然としてコロナ禍の最中でもあり、感染の動向、政府等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に要注視。						
(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	71,000 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郊外に位置する区画整然とした住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。コロナ禍が継続中だが、鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、950万円前後、新築戸建であれば、3,000~3,500万円程度が市場の中心となる価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大野城市郊外に位置する区画整然とした住宅地域の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、戸建住宅を中心とした第 1 種低層住居専用地域の指定を受けた地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 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)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m 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 64,500 円 / m ²		価格形成要因の	変動状況	（一般的要因）	住宅需要は、大野城市中心部郊外問わず堅調に推移。金融緩和政策の継続等より、コロナ禍継続中も住宅需要は堅調に推移。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					（地域要因）	郊外丘陵地に位置する住宅地域。近隣に大型宅地分譲販売が開始。コロナ禍継続中も、堅調な住宅需要から、地価は上昇拡大傾向にある。	
	変動率	年間 +10.1 % 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	大野城4C-11	大野城市		更地	()	ほぼ台形	南4.6 m市道 西4.7 m 角地		1低専(50,60)					
b	大野城4C-406	大野城市		建付地	()	正方形	北6 m市道		1低専(40,60)					
c	大野城4C-210	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		1低専(40,60)					
d	大野城4C-414	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 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	() 65,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,249	$\frac{100}{[97.0]}$	69,329	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	71,400				
b	() 71,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,070	$\frac{100}{[106.7]}$	68,482		70,500				
c	() 75,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,235	$\frac{100}{[112.0]}$	68,960		71,000				
d	() 74,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	72,970	$\frac{100}{[105.8]}$	68,970		71,000				
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 +0.71	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 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	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	-4.0 0.0	環境 環境	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.57	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 環境	+12.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+8.0 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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 71,000 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 用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
大野城(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	110,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 8 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(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)	
	正方形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 正方形						
	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
	地域要因の将来予測	福岡市博多区に近い既成住宅地域であり、建売分譲素地等の需要が強く、新駅(雑餉隈～春日原間)開業も期待される。コロナ禍にあっても、住宅地需要の縮小は見られず、地価は強含み傾向が持続している。						
(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	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	105,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大野城市北部の既成住宅地域一円。需要者は福岡市等へ通勤する勤労者世帯が中心である。近隣地域は、戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域で、生活利便性も良好であり需要は底堅い。周辺では、建売分譲が旺盛で、小規模分譲地の取引が価格を牽引してきた。需要の中心となる価格帯は土地のみで2,000万円前後、新築住宅は3,500万円前後と思考する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替競争関係にある規範性の高い取引事例から試算しており、実証的で説得力が高い。一方、収益価格は、比準価格と比較して低位に試算されたが、市場での実態的な取引は、収益性よりも住宅地としての利便性や人気に基づく市場性が有力な指標となる傾向が強い。したがって、本件においては、より精度の優る比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	春日(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[109.0]	100	100	[100.0]	148,000	標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 +25.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	178,000 円/㎡	100	[102.0]	[128.6]	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 135,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	大野城市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、順調な人口増加と低金利等を背景に、地価上昇が続いている。		
	- 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〕	福岡市博多区に近い利便性の高い住宅地域で宅地需要は底堅い。新駅開業に向け工事が進捗しており、更なる利便性の向上が期待される。	
	変動率	年間 +5.9%	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 4 C - 409	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
b	大野城 4 C - 411	大野城市		更地	()	長方形	北西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
c	大野城 4 C - 14	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m	
d	大野城 4 K - 514	大野城市		建付地	()	不整形	南西2.9 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
e	大野城 4 C - 1101	大野城市		建付地	()	ほぼ正方形	南西7.6 m市道		2 中専 (50,150)	
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	() 125,000	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	128,750	100 [87.2]	147,649	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	148,000
b	() 153,533	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	158,907	100 [96.0]	165,528	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	166,000
c	() 157,834	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	157,068	100 [103.0]	152,493	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	152,000
d	() 119,969	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	154,407	100 [95.9]	161,008	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	161,000
e	() 127,655	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	133,480	100 [94.1]	141,849	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	142,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -11.0		
b	正常	% / 月 +0.50	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
c	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,978,503	593,760	2,384,743	1,762,500	622,243	(0.9763) 607,496	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	15,986,737 円 (105,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	200%	152㎡	12.6 m x 12.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ2DK平均45㎡程度(4戸)の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,390	125,100	1.0	125,100	1.0	125,100
2 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,450	130,500	1.0	130,500	1.0	130,500
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		255,600				255,600
年額支払賃料						255,600円 x 12ヶ月 = 3,067,200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)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						3,067,200円 x 5.0% 円 x % = 153,360円				
以上計 + a+ - -						2,913,840円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						255,600円 x 95.0% x 1.00% = 2,428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%) 255,600円 x 95.0% x 0.2563 = 62,235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 + + +						2,978,503円 (19,595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) 4C - 401	1,216 (1,190)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,280	対象基準階の 月額実質賃料 1,482円/㎡
b	大野城(賃) 4C - 402	1,397 (1,340)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,507	月額支払賃料 (1,450円/㎡)
c	大野城(賃) 4C - 403	1,143 (1,143)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	1,345	基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	112,800 円	28,200,000 x	0.4 %
維持管理費	153,360 円	3,067,200 x	5.0 %
公租公課	土地 45,600 円	査定額	
	建物 225,600 円	28,200,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	28,200 円	28,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,200 円	28,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	593,760 円 (	3,906 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,200,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,762,500 円 (11,595 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,978,503 円	
総費用		593,760 円	
純収益 -		2,384,743 円	
建物等に帰属する純収益		1,762,500 円	
土地に帰属する純収益 -		622,243 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		607,496 円 (3,997 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	15,986,737 円 (	105,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	89,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	春日原 2 km	(その他) 高度地区 2 種最高 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、		規模	170 m 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	成熟度の高い既存住宅地域で、今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇拡大傾向にあるが、依然としてコロナ禍の最中でもあり、感染の動向、政府等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に要注視。							
(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	標準価格	89,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	70,700 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、大野城市の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。コロナ禍が継続中だが、鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1, 600 万円前後、新築戸建であれば、3, 000 ~ 3, 500 万円程度が市場の中心となる価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、市場性に着目して試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性に着目した価格である。周辺には共同住宅等の収益物件も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視して価格形成される地域であり、自用目的の取引が中心の地域でもあり、また、試算過程において想定要素も多く、相対的に規範性が劣る。従って、本件では標準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円 / m ²	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)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
	前年標準価格	82,000 円 / m ²	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 82,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動率 年間 +8.5 % 半年間 %		価格形成要因
									(一般的要因) 住宅需要は、大野城市中心部郊外問わず堅調に推移。金融緩和政策の継続等より、コロナ禍継続中も住宅需要は堅調に推移。
									(地域要因) 郊外の既存住宅地域。近隣にミニ開発分譲も散見され、コロナ禍継続中も、堅調な住宅需要から、地価は上昇拡大傾向にある。
									(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	大野城4C-16	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	東4m市道		2中専(50,150)			
b	大野城4C-10	大野城市		建付地	()	台形	北4.5m市道		1住居(60,180)高度地区2種15m			
c	大野城4C-5	大野城市		更地	()	ほぼ台形	北西17.7m市道 南西11.2m 角地		2中専(60,150)高度地区2種15m			
d	大野城4C-1205	大野城市		更地	()	ほぼ整形	東9m市道 北6m 角地		2中専(60,150)高度地区2種15m			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 71,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,056	$\frac{100}{[84.3]}$	87,848	街路交通・接近 0.0	88,700		
b	() 84,903	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,960	$\frac{100}{[103.0]}$	85,398	環境 0.0	86,300		
c	() 105,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	107,208	$\frac{100}{[123.2]}$	87,019	画地 +1.0	87,900		
d	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	91,274	$\frac{100}{[100.6]}$	90,730	行政 0.0	91,600		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.71	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 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.71	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,000 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)
	2,317,918	459,320	1,858,598	1,368,750	489,848	(0.9763) 478,239	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	12,585,237 円 (70,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区2種最高15m	50 %	150 %	150 %	178 ㎡	12.4 m x 14.4 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K 4 戸、平均専有面積 3 5 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,260	88,200	2.0	176,400
							1.0	88,200
~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	2.0	182,000
							1.0	91,000
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		179,200		358,400
								179,200
年額支払賃料				179,200 円 x 12ヶ月 = 2,150,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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 (%))				2,150,400 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 119,520 円				
以上計 + a+ - -				2,270,880 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				358,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,405 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 %) 179,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 43,633 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 + + +				2,317,918 円 (13,022 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) 4 C	1,394	<u>100</u>	[100.0]	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	1,367	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡ 月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
	- 1	(1,351)	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	[102.0]	[100.0]		
b	大野城(賃) 4 C	1,300	<u>100</u>	[100.0]	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	1,327	
	- 2	(1,246)	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	[98.0]	[100.0]		
c			<u>100</u>	[]	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>		基準階 2 F B
	-	()	[]	100	[]	[]	[]	[]		

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	87,600 円	21,900,000 x	0.4 %
維持管理費	119,520 円	2,390,400 x	5.0 %
公租公課	土地 33,200 円	査定額	
	建物 175,200 円	21,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	459,320 円 (	2,580 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,900,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,368,750 円 (7,690 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,317,918 円	
総費用		459,320 円	
純収益 -		1,858,598 円	
建物等に帰属する純収益		1,368,750 円	
土地に帰属する純収益 -		489,848 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		478,239 円 (2,687 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	12,585,237 円 (	70,700 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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

鑑定評価額	286,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	280,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	210,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	大野城市錦町 4 丁目 7 番 3 1 「錦町 4 - 3 - 3 0」				地積 (m ²)	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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:2	共同住宅 RC 5	一般住宅、マンション、事務所等が混在する地域	南東 12.5 m 市道、南西側道	水道、ガス、下水	春日原 650 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 150 m、北 120 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 22 m、奥行 約 45 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	市中心部に近接するマンション適地	街路	12.5 m 市道	交通施設	春日原駅南東方 650 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	鉄道駅徒歩圏内のマンション適地地域である。立地条件や居住環境を反映してマンション販売価格は上昇基調で需要も堅調に推移、コロナ禍の影響も払拭されており地価も上昇基調で推移している。							
(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	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	282,000 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	278,000 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市の西鉄天神大牟田線と JR 鹿児島本線を最寄駅とするエリアである。需要者の中心はマンションデベロッパーであるが、様々な需要者を想定することができる。圏域のマンション販売動向は堅調に推移しており、選好性が高い鉄道駅徒歩圏内等では販売価格の上昇も看取される。コロナ禍の影響は払拭、用途の多様性が窺える地域的特性とも相俟って地価は上昇基調で推移、地価は容積率 100% 当り坪 45 ~ 47 万円程度を示している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり 2 試算価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。また、開発法による価格は、標準地上に分譲マンションを建築販売することを想定したもので、典型的な需要者が考えるであろう投資採算性を重視した開発法による価格は十分に考慮すべきと判断した。このため両試算価格を関連付け、圏域のマンション需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	春日(県) - 9 前年指定基準地の価格 178,000 円 / m ²	[109.0] 100	100 [102.0]	100 [68.6]	[101.0] 100	280,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	-6.0 0.0 -27.0 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 256,000 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	コロナ禍の影響等は払拭され、現下の金融情勢等や福岡都市圏の成長性等を背景に前年の反動もあり住宅需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					前記一般的要因を背景に、エンドのマンション需要や用地需要は堅調に推移、地価も上昇基調を辿っている。 個別的要因に変動は無い。		
変動率		年間 +9.4 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城4C-404	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南東4m市道 南西4m 角地		1住居 (70,160)		
b	大野城4C-505	大野城市		更地	()	不整形	北東8.9m市道 北西7.8m 西6.1m 三方路		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	大野城4C-1408	大野城市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 東7.5m 角地		1住居 (70,200)		
d	大野城4C-3	大野城市		建付地	()	長方形	北東9m市道		準工 (60,200)		
e	大野城4C-401	大野城市		建付地	()	不整形	南西8m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 239,826	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	240,990	100 [79.2]	304,280	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	307,000	
b	() 185,735	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [97.9]	199,964	100 [76.5]	261,391	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	264,000	
c	() 208,378	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	215,256	100 [80.2]	268,399	その他 0.0	271,000	
d	() 118,826	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	125,361	100 [55.5]	225,876	[101.0] 100	228,000	
e	() 255,814	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [97.0]	100 [97.0]	281,398	100 [98.8]	284,816		288,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +3.0	環境 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -17.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	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 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	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： 282,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		最有効使用の用途に鑑み、開発法を適用したため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳								
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)		
885,387,026	602,181,646	14	576,000	1,858.17	250,000	2,265.06		
開発法による価格		283,205,380 円 (278,000 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	公共用地 (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							
(56.3%)	(222.1%)	(183.3%)	(38.8%)	延床面積に対する有効率 (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 特定道路までの距離：12.5 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	576,000 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	576,000 円 / ㎡ x	1,858.17 ㎡ =	1,070,305,920 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
			合計	1,070,305,920 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		250,000 円 / ㎡ x		(1 + 3 %) =		257,500 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)	257,500 円 / ㎡ x		延床面積 2,265.06 ㎡ =		建築工事費 (総額) 583,252,950 円	
	a 開発負担金	0 円					
	b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定					
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	1,070,305,920 円 x		12 % =		128,436,710 円		
支出合計 + +						711,689,660 円	
(4)-4 投下資本収益率							
14 %							
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	12ヶ月	販売管理費 (2 期目)	17ヶ月		
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	17ヶ月	販売管理費 (3 期目)	21ヶ月		
建築工事 (3 期目)	18ヶ月	販売収入 (3 期目)	21ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	85,624,474 円 (8%)	x 0.8772	(12 ヶ月)	=	75,109,789 円	
	販売総額 (2 期)	770,620,262 円 (72%)	x 0.8306	(17 ヶ月)	=	640,077,190 円	
	販売総額 (3 期)	214,061,184 円 (20%)	x 0.7951	(21 ヶ月)	=	170,200,047 円	
収入合計	-	-	-	-	=	885,387,026 円	
支出	建築工事費 (1 期)	58,325,295 円 (10%)	x 0.9366	(6 ヶ月)	=	54,627,471 円	
	建築工事費 (2 期)	58,325,295 円 (10%)	x 0.8772	(12 ヶ月)	=	51,162,949 円	
	建築工事費 (3 期)	466,602,360 円 (80%)	x 0.8216	(18 ヶ月)	=	383,360,499 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	64,218,355 円 (50%)	x 0.9366	(6 ヶ月)	=	60,146,911 円	
	販売管理費 (2 期)	51,374,684 円 (40%)	x 0.8306	(17 ヶ月)	=	42,671,813 円	
	販売管理費 (3 期)	12,843,671 円 (10%)	x 0.7951	(21 ヶ月)	=	10,212,003 円	
支出合計	-	-	-	-	=	602,181,646 円	
(4)-7 開発法による価格							
収入の現価の総和		885,387,026 円 -		支出の現価の総和		602,181,646 円 =	
						開発法による価格 283,205,380 円 278,000 円 / ㎡	

(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 4 C - 201	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.8 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大野城 4 C - 509	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m私道		1 低専 (50,100)		
c	大野城 4 C - 1411	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南西6 m私道		1 低専 (50,100)		
d	大野城 4 C - 1210	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道 南西4 m 北4 m 三方路		1 低専 (60,100)		
e	大野城 4 K - 1416	大野城市		貸家建付地	()	長方形	北西4 m私道		1 住居 (60,160)		
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	() 111,341	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,902	100 [99.5]	114,474	街路 0.0 交通・接近 0.0	114,000	
b	() 159,397	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	172,897	100 [128.8]	134,237	環境 0.0	134,000	
c	() 166,390	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	180,533	100 [128.8]	140,165	画地 0.0	140,000	
d	() 151,170	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	148,675	100 [121.5]	122,366	行政 0.0 その他 0.0	122,000	
e	() 156,958	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	170,299	100 [141.7]	120,183	[100.0] 100	120,000	
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 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -11.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +18.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +35.0	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： 120,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
大野城(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	23,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	75,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 1 7 6 8 番 2 9 「若草 2 - 1 9 - 1 0」			地積 (m ²)	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) (その他)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下大利 3.9 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 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、6 m 市道	交通施設	下大利駅南西方 3.9 km 法令 1 低専 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	南部郊外に位置する中規模住宅が建ち並び成熟した閑静な住宅団地で、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は安定的に推移しており、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	標準価格	75,000 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の行政界付近に位置する住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。圏内の不動産取引は堅調で、市場の中心価格帯は、土地で 2 0 ~ 2 5 百万円前半程度、新築戸建分譲においては 4 0 百万円超程度であるが、分割後も最低敷地面積 (1 6 5 m ²) をクリアするような中規模画地は、分割して購入時の総額を抑えて売買されるケースが多くみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い分譲住宅地域で、標準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、標準価格を採用して、指定標準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	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 ²)	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 ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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
	前年指定標準地の価格	72,300 円 / m ²	[105.8]	100	100	[103.0]	74,300		
			100	[103.0]	[102.9]	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 70,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +6.8 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的) 要因	大野城市の不動産需給の動向は堅調に推移しており、取引件数は前年比でやや増加、地価上昇率も拡大傾向で推移している。			
					(地域) 要因	既存建物の建替え以外に特段の変動要因はなく、良好な住環境を維持しており、住宅需要は引き続き安定的である。			
					(個別的) 要因	個別的な要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大野城4C - 414	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1低専(40,60)				
b	大野城4C - 1204	大野城市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1低専(40,60)				
c	大野城4K - 1206	大野城市		建付地	()	袋地等	北6 m市道 南東6 m 二方路		1低専(50,60) 地区計画等				
d	大野城4C - 1213	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	北西6.4 m市道		1低専(40,60)				
e	大野城4K - 615	大野城市		建付地	()	長方形	北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	() 74,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	72,970	$\frac{100}{[101.0]}$	72,248	街路交通・接近環境 0.0 0.0 0.0	74,400			
b	() 72,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,192	$\frac{100}{[100.0]}$	74,192	画地行政 +3.0 0.0	76,400			
c	() 65,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	79,191	$\frac{100}{[108.9]}$	72,719	その他 0.0	74,900			
d	() 56,551	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,322	$\frac{100}{[114.4]}$	71,960	その他 0.0	74,100			
e	() 85,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,058	$\frac{100}{[123.6]}$	72,862	[103.0] 100	75,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 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
c	正常	% / 月 +0.34	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	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.38	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 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		当該地域は持ち家主体の住宅団地内に存し、価格形成過程においては不動産の収益性よりも居住の快適性や類似不動産との比較が重視されるものである。よって、収益物件の想定は非現実的と判断し収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	65,100,000 円	1㎡当たりの価格	292,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	大野城市下大利1丁目331番16外「下大利1-9-31」				地積(㎡)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	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8 m 市道	水道、ガス、下水	下大利200 m	(その他) 地区計画等 (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 10 m		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 18 m、奥行 約 13 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m市道	交通施設	下大利駅 西方200 m	法令 商業(80,400)準防 地区計画等
(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	297,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	229,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市、春日市の駅近くの商業地域を主として周辺市区等の駅近くの商業地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。下大利駅近くの商業地域であるため賃貸マンションの需要が強く、需要は依然として堅調である。市場の中心となる価格帯は1種単価で25万円/坪前後と1種単価で見ると地価に未だ割安感があるため、地価に伸びしろがある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大野城市、春日市のマンション需要が認められる商業地の事例を多数収集し得たため、比準価格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史料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、各項目の査定段階に多くの想定要素を含むため、説得力が劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量の上、価格形成要因の変動状況も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公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 環境 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 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 263,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	マンション用地的需要が存する商業地を中心に地価の上昇率は強く、市内全域的に地価の上昇率が拡大している地域が多い。		
	- 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 大野城 5 - 1 公示価格 272,000 円/㎡				(地域要因)	マンション用地需要が認められる商業地で需要は堅調に推移しており1種単価の割安感も存することから地価の上昇率が拡大している。		
変動率		年間 +11.0 %	半年間 +7.4 %	(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4C - 1214	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南東11m市道 北東8m 角地		1住居 (70,200)		
b	大野城4C - 401	大野城市		建付地	()	不整形	南西8m市道		1住居 (60,200)		
c	春日4C - 1201	春日市		更地	()	ほぼ整形	北西8m市道 南西5.3m 角地		近商 (100,200) 高度地区最高20m		
d	春日4C - 801	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南東28m市道 北西2.7m 二方路		近商 (90,200)		
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	() 308,939	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	302,466	100 [94.8]	319,057	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	319,000	
b	() 255,814	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [97.0]	100 [97.0]	281,398	100 [94.0]	299,360	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	299,000	
c	() 302,501	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	316,304	100 [105.5]	299,814	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	300,000	
d	() 242,286	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	256,823	100 [95.4]	269,206	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	269,000	
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			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +5.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -3.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +2.0	環境 -8.0	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： 297,000 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)	
	16,740,210	4,445,312	12,294,898	10,165,200	2,129,698	(0.9354) 1,992,120	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	51,080,000 円 (229,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	133.25	R C 10 F		848.09		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	223 ㎡	19.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗、2階～10階：住宅(1LDK30～38㎡、18戸)、駐車場6台を想定			有効率の理由	78.3 %	共同住宅廊下部分、駐車場を含むため。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	151.96	14.6	22.20	3,800	84,360	6.0	506,160			
2 ~ 4	住宅	78.93	92.4	72.92	1,860	135,631	1.0	135,631			
							1.0	135,631			
5 ~ 6	住宅	78.93	92.4	72.92	1,910	139,277	1.0	139,277			
							1.0	139,277			
7 ~ 8	住宅	78.93	92.4	72.92	1,960	142,923	1.0	142,923			
							1.0	142,923			
9 ~ 10	住宅	71.81	91.6	65.80	2,010	132,258	1.0	132,258			
							1.0	132,258			
計		848.09	78.3	664.24		1,320,169		1,741,969		1,235,809	
年額支払賃料					1,320,169 円 x 12ヶ月 =					15,842,028 円	
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 664.24 ㎡ x 12ヶ月 =					797,088 円	
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)					9,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 +					=	648,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない						0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					16,639,116 円 x 5.0 % + 648,000 円 x 5.0 % =						864,356 円
以上計 + a+ - -											16,422,760 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,741,969 円 x 95.0 % x 1.00 % =						16,549 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,235,809 円 x 95.0 % x 0.2563 =						300,901 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 + + +					16,740,210 円 (75,068 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) 4C - 1202	1,953 (1,912)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [112.0]	1,974	対象基準階の 月額実質賃料 1,901 円/㎡
b	大野城(賃) 4C - 404	1,643 (1,609)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	1,784	月額支払賃料 (1,860 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	860,000 円	172,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,728,712 円	17,287,116 x	10.0 %
公租公課	土地 136,600 円	査定額	
	建物 1,376,000 円	172,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	172,000 円	172,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	172,000 円	172,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,445,312 円 (	19,934 円 / m ²)	(経費率 26.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9354
(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	172,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 848.09 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	10,165,200 円 (45,584 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			16,740,210 円
総費用			4,445,312 円
純収益 -			12,294,898 円
建物等に帰属する純収益			10,165,200 円
土地に帰属する純収益 -			2,129,698 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,992,120 円 (8,933 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	51,080,000 円 (		229,000 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
大野城(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	79,300,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 20日	(6) [令和 4年1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 8日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(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	商業(80,400)準防 (その他)地区計画等(90,400)
	長方形1:2	店舗兼共同住宅RC5	中層店舗兼共同住宅と低層店舗が混在する駅に近い商業地域	北西26m 県道	水道、ガス、下水	白木原200m	
(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 商業(80,400)地区計画等
	地域要因の将来予測	近隣ではマンションが建設中である等、土地利用の高度化が進んでいる。コロナ禍による影響も注視する必要があるが、立地の優位性から需要は底堅く、地価は強含みで、今後も当該傾向が持続すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	215,000 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、投資目的で賃貸マンション等を取得する不動産業者や個人投資家等であり、コロナ禍の影響があまり見られない。利便性の高い駅周辺の賃貸マンションは、変わらず投資需要が旺盛であり、利回りの低下から地価も上昇が継続している。需要の中心となる価格帯は、画地規模により異なるため見出せない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗兼共同住宅が多い商業地域で収益性が重視され、賃貸のテナントが大半を占めるものの、特にコロナ禍においては、店舗のテナント需要がまだ不透明な状況下において収益価格の信頼性には自ずと限度がある。したがって、本件は現在の市場性をより反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	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 交通 環境 画地 行政 其他
	大野城(県) 5 - 1						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[111.0]	100	100	[100.0]	298,000	0.0 0.0 0.0 0.0
	263,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 270,000 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 鉄道沿線の収益物件の需要には衰えが見られず、コロナ禍の影響は限定的で、地価への悪影響は認められない。			内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	- 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域であり、投資物件としての需要が強く、希少性も認められ、地価は上昇傾向が持続している。			
	変動率	年間 +10.4%	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4C - 407	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		1住居 (60,200)					
b	大野城4C - 1401	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南東11 m市道		1住居 (60,200)					
c	大野城4C - 1403	大野城市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西11 m市道		1住居 (60,200)					
d	大野城4C - 1214	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南東11 m市道 北東8 m 角地		1住居 (70,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 230,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	237,094	$\frac{100}{[77.1]}$	307,515	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 277,515	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	305,544	$\frac{100}{[82.1]}$	372,161		308,000				
c	() 181,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	194,538	$\frac{100}{[66.1]}$	294,309		372,000				
d	() 308,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	302,466	$\frac{100}{[89.3]}$	338,708		294,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			339,000				
									[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 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	-3.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-5.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.78	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-10.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.92	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-6.0	環境	+10.0
			画地	+5.0	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： 320,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	18,811,050	4,240,760	14,570,290	12,233,700	2,336,590	(0.9564) 2,234,715	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	57,300,385 円 (215,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 7 F		1,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	266 ㎡	12.0 m x 25.0 m	前面道路：県道 26.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は駐車場、2階は店舗、3～7階は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)
1 ~	駐車場	40.00						
2 ~ 2	店舗	160.00	60.0	96.00	2,300	220,800	6.0	1,324,800
3 ~ 7	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,730	262,960	1.0	262,960
~		20.00						
~								
計		1,020.00	83.9	856.00		1,535,600		2,639,600 1,314,800
年額支払賃料				1,535,600 円 x 12ヶ月 = 18,427,200 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 8台 x 12ヶ月 + = 960,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				18,427,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 921,360 円				
以上計 + a+ - -				18,465,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,639,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,076 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 %) 1,314,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 320,134 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 + + +				18,811,050 円 (70,718 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) 4C - 404	1,643 (1,609)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	1,820	対象基準階の 月額実質賃料 1,768 円/㎡
b	大野城(賃) 4C - 405	1,430 (1,400)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,589	月額支払賃料 (1,730 円/㎡)
c	春日(賃)4 C - 401	1,515 (1,513)	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,683	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	1,035,000 円	207,000,000 x	0.5 %
維持管理費	969,360 円	19,387,200 x	5.0 %
公租公課	土地 166,400 円	査定額	
	建物 1,656,000 円	207,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	207,000 円	207,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	207,000 円	207,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,240,760 円 (	15,943 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	207,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 1,020.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
		設備部分 0.0896 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,233,700 円 (45,991 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,811,050 円
総費用			4,240,760 円
純収益 -			14,570,290 円
建物等に帰属する純収益			12,233,700 円
土地に帰属する純収益 -			2,336,590 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,234,715 円 (8,401 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	57,300,385 円 (		215,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 飛翔鑑定株式会社. Row 1: 大野城(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 大西 克則

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 389,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 161,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 120,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 大野城市御笠川2丁目5番3外「御笠川2-5-2」, 地積(㎡) 2,418, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 161,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 115,000 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を中心として隣接する春日市の幹線及び準幹線の路線商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 春日(県) 5 - 3, 前年指定基準地の価格, 210,000 円/㎡, 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/㎡), 160,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 147,000 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 +9.5 %, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 4 K - 614	大野城市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東25 m 県道 南東11 m 角地		近商 (100,300)		
b	大野城 4 C - 211	大野城市		建付地	()	不整形	北西22 m 県道		1 住居 (60,200)		
c	春日 4 C - 1206	春日市		底地	()	ほぼ整形	南東18 m 県道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m 地区計画等		
d	春日 4 C - 1101	春日市		貸家建付地	()	ほぼ台形	北11 m 県道 北西5 m 角地		2 中専 (60,150) 高度地区1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	() 135,214	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	139,152	100 [87.0]	159,945	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	160,000	
b	() 133,248	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	143,347	100 [89.2]	160,703	画地 0.0 行政 0.0	161,000	
c	() 111,747 159,639	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	162,832	100 [100.8]	161,540	その他 0.0	162,000	
d	() 96,195	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	125,174	100 [79.3]	157,849	その他 0.0	158,000	
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			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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.32	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 -8.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 161,000 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)	
	41,703,480	8,771,400	32,932,080	21,511,800	11,420,280	(0.9757) 11,142,767	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	278,569,175 円 (115,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	900.00	S 2 F		2,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	2,418 ㎡	56.4 m x 47.0 m	前面道路：国道 45.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しであるため。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							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	1,820	3,640,000	6.0	21,840,000	
~									
~									
~									
計		2,000.00	100.0	2,000.00		3,640,000		21,840,000	
年額支払賃料						3,640,000 円 x 12ヶ月 = 43,680,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						43,680,000 円 x 5.0 % 円 x % = 2,184,000 円			
以上計 + a+ - -						41,496,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						21,840,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 207,480 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 + + +						41,703,480 円 (17,247 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) 4 C - 3	1,615 (1,615)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	1,734	対象基準階の 月額実質賃料 1,829 円/㎡
b	大野城(賃) 4 C - 4	1,926 (1,921)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,986	月額支払賃料 (1,820 円/㎡)
c	春日(賃) 4 C - 1103	1,770 (1,750)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,772	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	1,615,000 円	323,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,310,400 円	43,680,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,616,000 円	査定額	
	建物 2,584,000 円	323,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	323,000 円	323,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	323,000 円	323,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,771,400 円 (	3,628 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	323,000,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m ² x 2,000.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	21,511,800 円 (8,897 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			41,703,480 円
総費用			8,771,400 円
純収益 -			32,932,080 円
建物等に帰属する純収益			21,511,800 円
土地に帰属する純収益 -			11,420,280 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,142,767 円 (4,608 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	278,569,175 円 (		115,000 円 / m ²)