

# 鑑定評価書（令和 5 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	18,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	82,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 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 (m <sup>2</sup> )	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、4.5 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	82,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市南部、春日市及び太宰府市の大野城市との行政界付近の住宅地域の範囲で、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、規模により異なるが、土地で200万円程度、新築戸建分譲においては35～400万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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[ ] / 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 / m <sup>2</sup> )	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	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 76,500 円 / m <sup>2</sup>		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大きく増加し、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 / m <sup>2</sup>				〔地域 要因〕	高台の住宅団地として良好な住環境を維持しており、地域内に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的に推移している。		
変動率 年間 +7.2 % 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 5 K - 511	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.3 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (50,60) 土砂災害警戒区域		
b	大野城 5 C - 416	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 準角地		1 低専 (50,60)		
c	大野城 5 C - 422	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (40,60) つづけ丘地区 その他		
d	大野城 5 C - 212	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道		1 低専 (40,60)		
e	大野城 5 C - 415	大野城市		建付地	( )	長方形	北東5 m市道		1 低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 68,500	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	71,626	100 [ 90.2]	79,408	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,800	
b	( ) 78,098	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	80,854	100 [103.9]	77,819	画地 +3.0 行政 0.0	80,200	
c	( ) 79,699	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	80,925	100 [ 99.9]	81,006	その他 0.0	83,400	
d	( ) 83,367	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,868	100 [108.9]	79,769	その他 0.0	82,200	
e	( ) 84,840	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	88,704	100 [111.4]	79,627	[103.0] 100	82,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	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 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +4.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,000 円/㎡〕				

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

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

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) - 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	17,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	77,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市つつじヶ丘 4 丁目 8 4 6 番 3 7 「つつじヶ丘 4 - 4 - 3」			地積 ( m <sup>2</sup> )	233	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) 地区計画等			
	長方形 1 : 1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	下大利 3.5 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 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 14 m、奥行 約 18 m、		規模	250 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	基準方位北、6 m 市道	交通施設	下大利駅南方 3.5 km 法令 1 低専 (40,60) 地区計画等 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が整然と建ち並び郊外丘陵地の大型住宅団地で、成熟度は高い。コロナ禍の影響はほとんどなくなっており、地価は実需に支えられ強含みで、今後とも当該傾向が持続すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	77,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市郊外に広がる高台の戸建住宅団地と判定した。需要者は、福岡都市圏に通勤する勤労者世帯が中心となる。近隣地域は、市内の他の住宅団地と比較して利便性の点で劣るが、鉄道沿線や平坦部の住宅地が品薄となり、需要が外縁部へと広がったため、土地需要は増加している。コロナ禍の影響は和らぎ、市場が回復しており、地価も上昇基調。取引価格帯は、新築土地建物で 3,000 ~ 3,500 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、かつアパート等も散見されるが、行政的条件による事業収支の観点から共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ標準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 <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	76,500 円 / m <sup>2</sup>	[107.2]	100	100	[100.0]	76,600			
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 %	[103.0]	[103.9]	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 71,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	( 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なくなりつつあり、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。			
	変動率		年間 +8.5 %		半年間 %		( 地域 ) 要因	市郊外の利便性が劣る住宅団地である。市街地での需給ひっ迫から、郊外エリアに住宅地需要が波及している。		
	変動率		年間 +8.5 %		半年間 %		( 個別的 ) 要因	個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 5 C - 415	大野城市		建付地	( )	長方形	北東5 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大野城 5 C - 416	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 準角地		1 低専 (50,60)		
c	大野城 5 C - 417	大野城市		更地	( )	台形	南東5 m市道		1 低専 (40,60)		
d	大野城 5 C - 422	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (40,60) つじヶ丘地区 その他		
e	大野城 5 C - 214	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東4 m 角地		1 低専 (50,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 84,840	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	88,704	$\frac{100}{[114.0]}$	77,811	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	77,800	
b	( ) 78,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	80,854	$\frac{100}{[99.0]}$	81,671	画地 0.0 行政 0.0	81,700	
c	( ) 43,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	60,789	$\frac{100}{[84.0]}$	72,368	その他 0.0	72,400	
d	( ) 79,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	80,925	$\frac{100}{[99.0]}$	81,742	その他 0.0	81,700	
e	( ) 67,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	68,822	$\frac{100}{[90.0]}$	76,469	$[100.0]$ 100	76,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.70	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 +14.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -1.0	画地 +2.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	画地 -27.9	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 -1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.74	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 -10.0	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： 77,000 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 5 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	51,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	211,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年1月]	155,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市中央 1 丁目 3 2 5 番 5 「中央 1 - 6 - 1 3」				地積 (m <sup>2</sup> )	243	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 520 m	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	大野城駅 南東方 520 m	法令 1 住居 (60,180) 規制
(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	211,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市の駅徒歩圏内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。利便性の高さから需要者の選好性が強い地域であり、地価は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 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば土地のみで 5,000 万円程度と高額となるため、2~3 区画程度に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、当該事例を標準に求められた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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	春日(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[109.3]	100	100	[100.0]	210,000		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 191,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	市内全域的に地価の上昇率が拡大している地域が多く、割安感の残る地域やマンション適地の地価上昇率が特に強い傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	利便性の高い住宅地であり、戸建住宅需要、共同住宅需要が競合しており市内の住宅地の中でも高い地価上昇率が継続している。		
変動率 年間 +10.5 % 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 5 C - 1202	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,160)	
b	大野城 5 C - 11	大野城市		貸家建付地	( )	長方形	北西4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	大野城 5 C - 504	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5.9 m市道		1 住居 (60,200)	
d	大野城 5 C - 402	大野城市		建付地	( )	袋地等	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
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	( ) 181,461	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	201,459	100 [100.0]	201,459	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	201,000
b	( ) 177,714	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	189,088	100 [ 86.2]	219,360	画地 0.0 行政 0.0	219,000
c	( ) 185,067	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	195,061	100 [ 91.8]	212,485	その他 0.0	212,000
d	( ) 144,836	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]	184,027	100 [ 82.6]	222,793	その他 0.0	223,000
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 +0.88	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 -2.0 行政 0.0	環境 -2.0 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		
b	正常	% / 月 +0.92	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 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.90	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 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.80	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -19.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 211,000 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)	
	4,148,953	811,590	3,337,363	2,117,500	1,219,863	( 0.9774 ) 1,192,294	( 3.9 0.4 ) 3.5 %	
	収益価格	34,065,543 円 ( 140,000 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	1,540	161,700	1.0	161,700	1.0	161,700
2 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,590	166,950	1.0	166,950	1.0	166,950
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		328,650				328,650
年額支払賃料						328,650 円 x 12ヶ月 = 3,943,800 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)						7,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 336,000 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 (%) )						3,943,800 円 x 5.0 % + 336,000 円 x 5.0 % = 213,990 円				
以上計 + a+ - -						4,065,810 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						328,650 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,122 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 %) 328,650 円 x 95.0 % x 0.2563 = 80,021 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 + + +						4,148,953 円 ( 17,074 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) 5 K - 1203	1,532 ( 1,502 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 94.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,630	対象基準階の月額実質賃料 1,625 円/㎡
b	大野城(賃) 5 C - 1202	1,628 ( 1,565 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,596	月額支払賃料 ( 1,590 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	140,000 円	35,000,000 x	0.4 %
維持管理費	213,990 円	4,279,800 x	5.0 %
公租公課	土地 107,600 円	査定額	
	建物 280,000 円	35,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	35,000 円	35,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	811,590 円 (	3,340 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9774
(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	35,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m <sup>2</sup> x 210.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,117,500 円 ( 8,714 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,148,953 円	
総費用		811,590 円	
純収益 -		3,337,363 円	
建物等に帰属する純収益		2,117,500 円	
土地に帰属する純収益 -		1,219,863 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,192,294 円 ( 4,907 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.5 %	
	34,065,543 円 (	140,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	10,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	80,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.3 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 <sup>2</sup> )	134	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	台形 1 : 1	住宅 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	(その他)	
(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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	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。地価上昇幅拡大傾向で推移。新型コロナウイルス感染症移行後の動向、日銀新総裁初の決定会合で大規模金融緩和策維持決定も今後の政策の動向に要注視。							
(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	80,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市及び隣接する太宰府市郊外に位置する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。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、金融緩和政策の継続や堅調な住宅需要等から、新型コロナウイルス感染症移行後も、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1,000万円前後、新築戸建であれば、3,000 ~ 3,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大野城市及び隣接する太宰府市郊外に位置する住宅地域の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第 1 種低層住居専用地域の指定を受けた戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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
	前年指定基準地の価格	[ ] 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 71,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口、世帯数共に微増傾向にある。住宅需要は、金融緩和と政策の継続等により、大野城市中心部郊外問わず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				(地域要因)	郊外丘陵地に位置する住宅地域。近隣に大規模分譲地販売中。新型コロナウイルス感染症移行後も、堅調な住宅需要から、地価は上昇幅拡大。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
変動率	年間	+12.7 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大野城 5 C D H - 1	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 北5.9 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	大野城 5 C - 212	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道		1 低専 (40,60)	
c	大野城 5 C - 14	大野城市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.8 m市道 西4.5 m 角地		1 中専 (60,150)	
d	太宰府 5 K D H - 5	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道 北西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	( ) 71,685	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	69,597	100 [ 92.0]	75,649	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	77,900
b	( ) 83,367	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,868	100 [109.9]	79,043	画地 +3.0 行政 0.0	81,400
c	( ) 78,791	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	82,998	100 [106.0]	78,300	その他 0.0	80,600
d	( ) 62,465	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	66,225	100 [ 85.1]	77,820	その他 0.0	80,200
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.84	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 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.60	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 -1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
c	正常	% / 月 +1.06	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 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 80,000 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		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 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 大野城(県) - 5, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 伊牟田 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 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5年1月], 115,000 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, 大野城市山田1丁目506番35, 「山田1-6-16」, 地積(㎡) 152, 法令上の規制等. (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. (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 160,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 119,000 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2,500万円前後、新築住宅は4,000万円前後と思考する。 (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) - 9, 前年指定基準地の価格, 194,000 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, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 155,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: -1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 143,000 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 +9.1%, 半年間 %

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大野城 5 C - 405	大野城市		建付地	( )	不整形	北西9 m県道		2 中専 (50,150) 土砂災害警戒区域 高度地区	
b	大野城 5 C - 406	大野城市		建付地	( )	台形	北西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
c	大野城 5 C - 11	大野城市		貸家 建付地	( )	長方形	北西4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	大野城 5 C - 224	大野城市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		2 中専 (60,200)	
e	大野城 5 C - 504	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5.9 m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	( ) 88,989	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	101,645	100 [ 63.3]	160,577	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	161,000
b	( ) 86,358	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	97,576	100 [ 61.6]	158,403	画地 0.0 行政 0.0	158,000
c	( ) 177,714	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	189,088	100 [116.0]	163,007	その他 0.0	163,000
d	( ) 123,734	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	127,941	100 [ 81.3]	157,369		157,000
e	( ) 185,067	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	195,061	100 [120.7]	161,608	[100.0] 100	162,000
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 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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -36.0		
b	正常	% / 月 +0.80	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 -30.0	環境 -11.0		
c	正常	% / 月 +0.92	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 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.84	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 -17.0		
e	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 160,000 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)	
	3,093,867	629,000	2,464,867	1,815,000	649,867	( 0.9774 ) 635,180	( 3.9 0.4 ) 3.5 %	
	収益価格	18,148,000 円 ( 119,000 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× 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	1,450	130,500	1.0	130,500	1.0	130,500
2 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	1.0	135,000	1.0	135,000
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		265,500				265,500
年額支払賃料						265,500 円 × 12ヶ月 =				3,186,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						3,186,000 円 × 5.0 % 円 × % =				159,300 円
以上計 + a+ - -										3,026,700 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						265,500 円 × 95.0 % × 1.00 % =				2,522 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 %) 265,500 円 × 95.0 % × 0.2563 =				64,645 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						3,093,867 円 ( 20,354 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) 5C - 401	1,176 ( 1,150 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [ 97.0 ]	1,443	対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	大野城(賃) 5C - 402	1,021 ( 1,000 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [ 97.0 ]	1,462	月額支払賃料 ( 1,500 円/㎡)
c	福岡博多(賃) 5C - 401	1,766 ( 1,729 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 97.0 ]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,655	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	120,000 円	30,000,000 x	0.4 %
維持管理費	159,300 円	3,186,000 x	5.0 %
公租公課	土地 49,700 円	査定額	
	建物 240,000 円	30,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	30,000 円	30,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,000 円	30,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	629,000 円 (	4,138 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9774
(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	30,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,815,000 円 ( 11,941 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,093,867 円	
総費用		629,000 円	
純収益 -		2,464,867 円	
建物等に帰属する純収益		1,815,000 円	
土地に帰属する純収益 -		649,867 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		635,180 円 ( 4,179 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.5 %	
	18,148,000 円 (	119,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 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	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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15番2「大池1-15-2」			地積(㎡)	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W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西4m市道	水道、下水	春日原2km	(その他)高度地区2種最高15m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 150m、南 30m、北 30m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 14m、		規模	170㎡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4m市道	交通施設	春日原駅北東方2km 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。地価は上昇幅拡大傾向で推移。新型コロナ5類感染症移行後の動向、日銀新総裁初の決定会合で大規模金融緩和策維持決定も今後の政策の動向に要注視。									
(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	98,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	77,200 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。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、金融緩和政策の継続や堅調な住宅需要等から、新型コロナ5類感染症移行後も、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1,700万円前後、新築戸建であれば、3,000～3,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、取引の実態を反映した実証的な価格であり、市場性に着目して試算したものである。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、自用目的の取引が中心の地域であり、収益性より居住の快適性を重視して価格形成される地域でもあり、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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 89,000 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 +10.1% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 人口、世帯数共に微増傾向にある。住宅需要は、金融緩和政策の継続等により、大野城市中心部郊外問わず堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) 郊外既存住宅地域。近隣にミニ開発分譲も見られ、新型コロナ5類感染症移行後も、堅調な住宅需要から、地価は上昇幅拡大傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大野城 5 C - 5	大野城市		建付地	( )	長方形	南3.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
b	大野城 5 C - 405	大野城市		建付地	( )	不整形	北西9 m県道		2 中専 (50,150) 土砂災害警戒区域 高度地区				
c	大野城 5 C - 501	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6.8 m市道		1 住居 (60,200)				
d	大野城 5 C - 205	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東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	( ) 84,807	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,016	$\frac{100}{[94.1]}$	97,785	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0			
b	( ) 88,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	101,645	$\frac{100}{[105.0]}$	96,805		98,800			
c	( ) 94,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,355	$\frac{100}{[101.9]}$	96,521		97,800			
d	( ) 117,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,352	$\frac{100}{[124.0]}$	97,058		97,500			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			98,000			
									[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 +1.06	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,000 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)
	2,399,555	492,020	1,907,535	1,415,700	491,835	( 0.9774 ) 480,720	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	13,734,857 円 ( 77,200 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,310	91,700	2.0	183,400
~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,350	94,500	1.0	91,700
~							2.0	189,000
~							1.0	94,500
~								
計		140.00	100.0	140.00		186,200		372,400
年額支払賃料						186,200 円 x 12ヶ月 = 2,234,400 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 (%) )						2,234,400 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 123,720 円		
以上計 + a+ - -						2,350,680 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						372,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,538 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 %) 186,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 45,337 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 + + +						2,399,555 円 ( 13,481 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) 5 C	1,359	<u>100</u>	[100.0]	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	1,411	対象基準階の 月額実質賃料 1,381 円/㎡ 月額支払賃料 ( 1,350 円/㎡)
-	2	( 1,303 )	[100.0]	100	[100.0]	[ 90.0 ]	[107.0]	[100.0]		
b	大野城(賃) 5 K	1,197	<u>100</u>	[100.0]	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	1,370	基準階 2 F B
-	1204	( 1,172 )	[100.0]	100	[100.0]	[ 85.0 ]	[106.0]	[ 97.0 ]		
c	-	( )	<u>100</u>	[ ]	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>		
-		( )	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	93,600 円	23,400,000 x	0.4 %
維持管理費	123,720 円	2,474,400 x	5.0 %
公租公課	土地 40,700 円	査定額	
	建物 187,200 円	23,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	23,400 円	23,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	492,020 円 (	2,764 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9774
(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	23,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,415,700 円 ( 7,953 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,399,555 円	
総費用		492,020 円	
純収益 -		1,907,535 円	
建物等に帰属する純収益		1,415,700 円	
土地に帰属する純収益 -		491,835 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		480,720 円 ( 2,701 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	13,734,857 円 (	77,200 円 / m <sup>2</sup> )	



# 鑑定評価書 ( 令和 5 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	326,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	320,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	230,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 24 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	大野城市錦町 4 丁目 7 番 3 1 「錦町 4 - 3 - 3 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 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概ね堅調に推移、用地取得は鉄道路線を軸に郊外へと波及しており地価は上昇基調が予測される。							
(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	323,000 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	316,000 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市の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が鮮明になっている。福岡市内では採算性の高い用地仕入がやや困難な状況も看取され需要は郊外部へと波及、地価は容積率 100% 当り坪 50 ~ 55 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	春日(県) - 9 前年指定基準地の価格 194,000 円 / m <sup>2</sup>	[109.3] 100	100 [102.0]	100 [66.1]	[101.0] 100	318,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0 -6.0 0.0 -29.0 -1.0 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 280,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	建築費は高止まりの状況であるが、現下の金融環境等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、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 <sup>2</sup>					〔地域要因〕	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依然として堅調に推移、地価も上昇基調を辿っている。	
変動率 年間 +14.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動は無い。			

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 5 C - 1209	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	南東5 m市道 北東4.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	大野城 5 C - 16	大野城市		更地	( )	長方形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	大野城 5 K - 1206	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	大野城 5 K - 514	大野城市		更地	( )	長方形	南西5 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	大野城 5 K - 515	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6.3 m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	( ) 271,848	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	285,440	100 [ 87.5 ]	326,217	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	329,000
b	( ) 282,660	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	306,121	100 [100.8]	303,691	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	307,000
c	( ) 229,064	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	285,057	100 [ 77.9 ]	365,927	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	370,000
d	( ) 287,304	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	297,702	100 [ 96.0 ]	310,106	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	313,000
e	( ) 215,019	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	261,845	100 [ 87.2 ]	300,281	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100	303,000
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 +0.89	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +1.19	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 +5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.80	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.80	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 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 323,000 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 (㎡)	
954,075,491	631,637,090	12	605,000	1,858.17	255,000	2,265.06	
開発法による価格		322,438,401 円 ( 316,000 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	605,000 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	605,000 円 / ㎡ x	1,858.17 ㎡ =	1,124,192,850 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
		合 計		1,124,192,850 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料			
		255,000 円 / ㎡ x		( 1 + 3 % ) =		262,650 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 )	262,650 円 / ㎡ x		延床面積 2,265.06 ㎡ =		建築工事費 ( 総額 ) 594,918,009 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		
	1,124,192,850 円 x		12 % =		134,903,142 円		
支出合計 + +						729,821,151 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 )	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 )	89,935,428 円 ( 8% )	x 0.8929	( 12 ヶ月 )	=	80,303,344 円	
	販売総額 ( 2 期 )	809,418,852 円 ( 72% )	x 0.8517	( 17 ヶ月 )	=	689,382,036 円	
	販売総額 ( 3 期 )	224,838,570 円 ( 20% )	x 0.8201	( 21 ヶ月 )	=	184,390,111 円	
収入合計	-	-	-	-	=	954,075,491 円	
支出	建築工事費 ( 1 期 )	59,491,801 円 ( 10% )	x 0.9449	( 6 ヶ月 )	=	56,213,803 円	
	建築工事費 ( 2 期 )	59,491,801 円 ( 10% )	x 0.8929	( 12 ヶ月 )	=	53,120,229 円	
	建築工事費 ( 3 期 )	475,934,407 円 ( 80% )	x 0.8437	( 18 ヶ月 )	=	401,545,859 円	
	開発負担金	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	=	0 円	
	販売管理費 ( 1 期 )	67,451,571 円 ( 50% )	x 0.9449	( 6 ヶ月 )	=	63,734,989 円	
	販売管理費 ( 2 期 )	53,961,257 円 ( 40% )	x 0.8517	( 17 ヶ月 )	=	45,958,803 円	
	販売管理費 ( 3 期 )	13,490,314 円 ( 10% )	x 0.8201	( 21 ヶ月 )	=	11,063,407 円	
支出合計	-	-	-	-	=	631,637,090 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			
954,075,491 円 -		631,637,090 円 =		322,438,401 円 316,000 円 / ㎡			

鑑定評価書（令和 5 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, 株式会社みずほ不動産鑑定所. Row 1: 大野城(県) - 8, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 井上 真輔

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 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 5年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 倍率種別

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, 大野城市下大利5丁目762番25, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 東6m市道, 水道、ガス、下水, 水城660m, 1低専(50,100). (2) 近隣地域: 範囲, 東30m、西70m、南60m、北80m, 標準的使用, 戸建住宅地, 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, 街路配置にやや劣る住宅地, 街路, 東6m市道, 交通施設, 水城駅南西方660m, 法令規制, 1低専(50,100), 地域要因の将来予測, 鉄道駅徒歩圏内であるが、スプロールの開発の弊害等から街路配置の状態等にやや劣る。需要は概ね堅調であるが、その居住環境及び地価水準等から地域間競争にやや劣後し、地価上昇率は他の地域に比しやや低い。 (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 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: 同一需給圏は西鉄天神大牟田線下大利駅とJR鹿児島本線水城駅を最寄駅とする住宅地である。戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウスビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 数少ないアパート等の収益物件は、税金対策等といった土地本来の最有効使用の観点とは別個の動機等により建築されたものが多く、経済合理性に合致した賃料水準が形成されていないのが実情である。 (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, 街路交通要因, 環境行政その他 (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 春日(県) - 9, 前年指定基準地の価格, 194,000 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/㎡), 123,000, 標準化補正, 街路交通要因, 環境行政その他 (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 120,000 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 +2.5%, 半年間 %

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 5 C - 1204	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道 南西4 m 二方路		1 低専 (60,100)		
b	大野城 5 C - 1210	大野城市		更地	( )	袋地等	南6 m市道		1 低専 (50,100)		
c	大野城 5 C - 502	大野城市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東4.1 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m		
d	大野城 5 C - 1205	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)		
e	大野城 5 C - 218	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (50,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 161,047	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	160,889	100 [116.1]	138,578	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	139,000	
b	( ) 99,587	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [ 75.0]	134,774	100 [111.1]	121,309	環境 0.0 画地 0.0	121,000	
c	( ) 193,590	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	199,978	100 [121.0]	165,271	行政 0.0	165,000	
d	( ) 103,030	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	108,130	100 [ 92.4]	117,024	その他 0.0	117,000	
e	( ) 108,613	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	109,878	100 [ 90.3]	121,681	[100.0] 100	122,000	
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 +0.21	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 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	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 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.65	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 +20.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -14.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 -2.0	その他 0.0
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	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 9日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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1768番29「若草2-19-10」			地積(㎡)	319	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)  (その他)	
	長方形1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	下大利3.9km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 80m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6m市道	交通 下大利駅南西方3.9km	法令 1低専(40,60)		
	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	比準価格	79,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市南部、春日市及び太宰府市の太宰府市との行政界付近の住宅地域の範囲で、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20～25百万円前半程度、新築戸建分譲においては40百万円超程度であるが、分割後も最低敷地面積(165㎡)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既存住宅地域で、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、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	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) - 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 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	76,500 円/㎡	[107.2]	100	100	[103.0]	79,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
			100	[103.0]	[103.8]	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 75,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	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大きく増加し、地価上昇率も拡大傾向で推移している。		
	変動率 年間 +5.3% 半年間 %				(地域要因)	良好な住環境を維持しており、地域内に既存建物の建替え以外に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的に推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城5C-419	大野城市		建付地	( )	袋地等	南西4 m道路		1低専(40,60) 土砂災害警戒区域		
b	大野城5C-213	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m市道		1低専(40,60)		
c	大野城5C-201	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道		1低専(40,60) 地区計画等		
d	大野城5C-9	大野城市		建付地	( )	不整形	北東4.1 m市道		1低専(40,60)		
e	大野城5C-207	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道 北東4 m 角地		1低専(50,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 55,605	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	72,634	$\frac{100}{[94.8]}$	76,618	街路交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	( ) 79,851	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,201	$\frac{100}{[111.6]}$	76,345	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	
c	( ) 82,716	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,356	$\frac{100}{[110.3]}$	78,292	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	
d	( ) 84,181	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	91,713	$\frac{100}{[121.0]}$	75,796	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	
e	( ) 92,587	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	93,126	$\frac{100}{[118.2]}$	78,787	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	
ア事情の内容							工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.74	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +19.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +6.0	環境 +15.0	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： 79,000 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		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 5 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	72,900,000 円	1㎡当たりの価格	327,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	245,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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
(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 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)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	331,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	251,000 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。マンション用地の需要が強い商業地域であり投資物件としての適格性も有するため、需要は堅調に推移しており、高い地価上昇率が継続している。市場の中心となる価格帯は規模等によりまちまちであるが、1種単価でみると価格の割安感が存し、未だ地価の上昇余地を残している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大野城市、春日市の商業地の事例から求められた価格を標準に試算した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思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、各項目の査定段階に多くの想定要素を含むため、説得力が劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量の上、価格形成要因の変動状況も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公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	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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
	前年指定基準地の価格	[ ]	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 292,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	市内全域的に商業地の地価は高い地価上昇率が継続しているが、特に駅徒歩圏内の商業地の地価の上昇率が高い傾向にある。	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
	- 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 306,000 円/㎡							
変動率		年間 +12.0 %	半年間 +6.9 %					

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 5 C - 408	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西13 m 県道 南西3 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m	
b	大野城 5 C - 1203	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m 県道 北西4 m 角地		準工 (70,200)	
c	春日 5 C D H - 1	春日市		貸家建付地	( )	台形	南西19 m 県道 北西4.1 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
d	筑紫野 5 C - 1006	筑紫野市		更地	( )	台形	南西15 m 県道 北5.5 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	( ) 246,407	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	269,079	100 [ 74.4]	361,665	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	362,000
b	( ) 148,866	100 [ 80.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	197,576	100 [ 64.4]	306,795	環境 0.0	307,000
c	( ) 233,672	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	235,276	100 [ 72.4]	324,967	画地 0.0	325,000
d	( ) 185,606	100 [100.0]	[111.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	201,103	100 [ 60.9]	330,218	行政 0.0 その他 0.0	330,000
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -9.0	環境 -18.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	その他	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -6.0	環境 -32.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 -33.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -5.0			
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： 331,000 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)	
	15,974,798	4,308,190	11,666,608	9,519,000	2,147,608	( 0.9385 ) 2,015,530	( 4.0 0.4 ) 3.6 %	
	収益価格	55,986,944 円 ( 251,000 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 9 F		776.28		
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～9 階：住宅（1 L D K 3 0 ~ 3 8 ㎡、1 8 戸）、駐車場 6 台を想定			有効率の理由	77.1 %	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	4,500	99,900	6.0		599,400		
2 ~ 4	住宅	78.93	92.4	72.92	1,950	142,194	1.0		142,194		
							1.0		142,194		
5 ~ 6	住宅	78.93	92.4	72.92	2,000	145,840	1.0		145,840		
							1.0		145,840		
7 ~ 8	住宅	78.93	92.4	72.92	2,050	149,486	1.0		149,486		
							1.0		149,486		
9 ~	住宅	71.81	91.6	65.80	2,100	138,180	1.0		138,180		
							1.0		138,180		
計		776.28	77.1	598.44		1,255,314			1,754,814	1,155,414	
年額支払賃料					1,255,314 円 x 12ヶ月 =					15,063,768 円	
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 598.44 ㎡ x 12ヶ月 =					718,128 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)					10,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 +					=	720,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない						0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					15,781,896 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % =						825,095 円
以上計 + a+ - -											15,676,801 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,754,814 円 x 95.0 % x 1.00 % =						16,671 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 %) 1,155,414 円 x 95.0 % x 0.2563 =						281,326 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 + + +					15,974,798 円 ( 71,636 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) 5 C - 405	2,000 ( 1,918 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [106.0]	<u>100</u> [ 98.0 ]	1,925	対象基準階の 月額実質賃料 1,993 円/㎡
b	大野城(賃) 5 C - 1201	1,873 ( 1,873 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [ 98.0 ]	<u>100</u> [100.0]	2,124	月額支払賃料 ( 1,950 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	835,000 円	167,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,650,190 円	16,501,896 x	10.0 %
公租公課	土地 153,000 円	査定額	
	建物 1,336,000 円	167,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	167,000 円	167,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	167,000 円	167,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,308,190 円 (	19,319 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 27.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9385
(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	167,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m <sup>2</sup> x 776.28 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,519,000 円 ( 42,686 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,974,798 円	
総費用		4,308,190 円	
純収益 -		11,666,608 円	
建物等に帰属する純収益		9,519,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,147,608 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,015,530 円 ( 9,038 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.6 %	
	55,986,944 円 (	251,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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	88,800,000 円	1㎡当たりの価格	334,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 20日	(6) [令和 5年1月]	245,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防  (その他)地区計画等(90,400)		
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 RC 5	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26 m 県道	水道、ガス、下水	白木原200 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 15 m、北 15 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 10 m、奥行 約 25 m、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	2.6 m 県道	交通施設	白木原駅 西方200 m 法令 商業(90,400)地区計画等 規制		
	地域要因の将来予測	近隣ではマンションが建設され、土地利用の高度化が進んでいる。コロナ禍による影響も若干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	340,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	276,000 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る。利便性の高い駅周辺の賃貸マンションは、変わらず投資需要が旺盛であり、利回りの低下から地価も上昇が継続している。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、コロナ禍の影響を受けた店舗のテナント需要はまだやや不透明な状況下において、収益価格の信頼性には不十分と限度がある。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 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 画地 0.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地 街路 -5.0 域 交通 0.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 画地 環境 0.0 行政 画地 0.0 その他 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	292,000 円/㎡	[120.0]	100	100	[100.0]	335,000		
			100	[100.0]	[104.5]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況		(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、コロナ禍の影響は薄らいできており、地価への悪影響は認められない。			
	変動率 年間 +12.1 % 半年間 %				(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、地価は上昇傾向が継続している。			
					(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。			



(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 5 C - 403	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西11 m 県道 北西12 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m		
b	大野城 5 C - 407	大野城市		底地	( )	不整形	南西14.5 m 県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	大野城 5 C - 408	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西13 m 県道 南西3 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m		
d	大野城 5 C - 420	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	北東15 m 市道		商業 (80,400) 白木原駅周辺地区 その他		
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	( ) 234,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	242,658	$\frac{100}{[70.6]}$	343,708	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	344,000	
b	( ) 135,963 226,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	253,798	$\frac{100}{[81.4]}$	311,791	画地 0.0 行政 0.0	312,000	
c	( ) 246,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	269,079	$\frac{100}{[78.8]}$	341,471	その他 0.0	341,000	
d	( ) 369,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[106.7]}$	358,779	$\frac{100}{[97.0]}$	369,875	その他 0.0	370,000	
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -13.0	環境 -11.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -6.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 -6.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	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 +6.7	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： 340,000 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)
	19,098,163	4,315,640	14,782,523	12,027,000	2,755,523	( 0.9585 ) 2,641,169	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	73,365,806 円 ( 276,000 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	2,400	230,400	6.0	1,382,400
3 ~ 7	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,750	266,000	1.0	266,000
~		20.00						
~								
計		1,020.00	83.9	856.00		1,560,400		2,712,400 1,330,000
年額支払賃料				1,560,400 円 x 12ヶ月 = 18,724,800 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)				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 (%) )				18,724,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 936,240 円				
以上計 + a+ - -				18,748,560 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,712,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,768 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 %) 1,330,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 323,835 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 + + +				19,098,163 円 ( 71,798 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) 5 C - 404	1,712 ( 1,642 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [103.0]	1,842	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	大野城(賃) 5 C - 405	2,000 ( 1,918 )	<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> [103.0]	1,765	月額支払賃料 ( 1,750 円/㎡)
c	春日(賃) 5 C - 401	1,384 ( 1,326 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [103.0]	1,659	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	1,055,000 円	211,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	984,240 円	19,684,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 166,400 円	査定額	
	建物 1,688,000 円	211,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	211,000 円	211,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	211,000 円	211,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,315,640 円 (	16,224 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9585
(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	211,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,020.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 × 40 % +	仕上部分 0.0552 × 40 % +
		設備部分 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	12,027,000 円 ( 45,214 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,098,163 円
総費用			4,315,640 円
純収益 -			14,782,523 円
建物等に帰属する純収益			12,027,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,755,523 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,641,169 円 ( 9,929 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.6 %	
	73,365,806 円 (		276,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	438,000,000 円	1㎡当たりの価格	181,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市御笠川 2 丁目 5 番 3 外「御笠川 2 - 5 - 2」				地積 (㎡)	2,418	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	ほぼ長方形 1.2:1	店舗 SRC 3	店舗、営業所等が建ち並び国道沿いの路線商業地域	北東45 m 国道	水道、下水	春日原1.7 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	郊外型低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 45 m、			規模	2,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5 m 国道	交通施設	春日原駅北東方1.7 km 法令 準工 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	太宰府インターへ接続する交通量の多い国道沿いの路線商業地域。今後も同様の形態で継続と予測。背後地の地価上昇の影響もあり、地価は上昇幅拡大傾向で推移。日銀による大規模金融緩和策の今後の動向に要注視。							
(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	182,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	130,000 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及び太宰府市の幹線及び準幹線の路線商業地域である。需要者の中心は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等である。自動車交通量の多い路線商業地域であり、背後人口の増加や背後工場地の需要の増加や取引価格の上昇等もあり、地価の上昇傾向が続いている。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、収益価格算定の過程で想定要素を多く含み、また、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があるため、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 その他	
	春日(県) 5 - 3	[107.5]	100	100 [134.3]	[100.0]	181,000	0.0 地 街路 -5.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +40.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 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 161,000 円/㎡			価格変動形状要因の	要 因	新型コロナ 5 類感染症移行後も市内商業地の地価は上昇基調で推移。今後の感染症の動向・景況感・金融緩和政策等に要注視。		
	- 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/㎡					要 因	交通量の多い郊外型路線商業地域。背後人口の増加、幹線背後用地需要の増加等により、郊外型沿道サービス店舗地の需要も堅調に推移。	
変動率		年間 +12.4 %	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	大野城 5 K - 1207	大野城市		貸家建付地	( )	不整形	北西18 m市道 南西10.2 m 二方路		1 住居 (70,200)	
b	春日 5 C - 1019	春日市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東22 m市道		準住居 (60,200) 高度地区1種最高20m	
c	太宰府 5 C - 1017	太宰府市		更地	( )	不整形	南西26 m国道 北東7 m 北6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
d	春日 5 C - 1206	春日市		更地	( )	ほぼ整形	東11.6 m市道		1 住居 (60,200) 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	( ) 176,223	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [ 90.0]	100 [100.0]	219,300	100 [120.4]	182,143	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	182,000
b	( ) 181,450	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	188,708	100 [103.9]	181,625	画地 0.0 行政 0.0	182,000
c	( ) 102,399	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 77.5]	136,884	100 [ 75.5]	181,303	その他 0.0	181,000
d	( ) 180,099	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	189,644	100 [104.5]	181,478	その他 0.0	181,000
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 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +11.0	環境 +13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.80	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 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0		
			画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +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		% / 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： 182,000 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)	
	43,536,600	9,469,000	34,067,600	22,188,000	11,879,600	( 0.9767 ) 11,602,805	( 4.1 0.4 ) 3.7 %	
	収益価格	313,589,324 円 ( 130,000 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	1,900	3,800,000	6.0	22,800,000	
~									
~									
~									
計		2,000.00	100.0	2,000.00		3,800,000		22,800,000	
年額支払賃料					3,800,000 円 x 12ヶ月 = 45,600,000 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 (%) )					45,600,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,280,000 円				
以上計 + a+ - -					43,320,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					22,800,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 216,600 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 + + +					43,536,600 円 ( 18,005 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 - 506	1,980 ( 1,899 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,084	対象基準階の 月額実質賃料 1,910 円/㎡
b	春日(賃) 5 C - 1001	2,201 ( 2,127 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	1,948	月額支払賃料 ( 1,900 円/㎡)
c	太宰府(賃) 5 C - 1	1,598 ( 1,563 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,869	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	1,720,000 円	344,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,368,000 円	45,600,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,941,000 円	査定額	
	建物 2,752,000 円	344,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	344,000 円	344,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	344,000 円	344,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,469,000 円 (	3,916 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	344,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,000.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0645	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	22,188,000 円 ( 9,176 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			43,536,600 円
総費用			9,469,000 円
純収益 -			34,067,600 円
建物等に帰属する純収益			22,188,000 円
土地に帰属する純収益 -			11,879,600 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,602,805 円 ( 4,799 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.7 %	
	313,589,324 円 (		130,000 円 / m <sup>2</sup> )