

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 九州支社. Row 1: 筑紫野（県） - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 友野 和憲

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 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/㎡, 1.5 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments.

(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	筑紫野 5 C - 406	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	南東4.1 m市道		1 低専 (50,80)	
b	筑紫野 5 K - 818	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	北西6.1 m市道		1 低専 (50,80)	
c	筑紫野 5 C - 1009	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	筑紫野 5 C - 705	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	東6.5 m市道 北4 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	() 76,782	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	82,694	100 [107.7]	76,782	街路 0.0 交通・接近 0.0	76,800
b	() 90,750	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	93,557	100 [111.0]	84,286	環境 0.0	84,300
c	() 93,826	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	104,273	100 [108.8]	95,839	画地 0.0	95,800
d	() 74,283	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	82,937	100 [102.9]	80,600	行政 0.0 その他 0.0	80,600
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 +1.10	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.71	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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： 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,952,527	609,843	2,342,684	1,987,620	355,064	(0.9760) 346,542	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	8,885,692 円 (55,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	94.00	L S 2 F		188.00		
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	60 %	200 %	200 %	160 ㎡	15.0 m x 10.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建て共同住宅を想定。(2DK4戸・1戸あたり平均47㎡)			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,300	122,200	2.0	244,400		
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,310	123,140	2.0	246,280		
~										
~										
計		188.00	100.0	188.00		245,340				490,680
年額支払賃料						245,340 円 x 12ヶ月 =		2,944,080 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				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 4 台x 12ヶ月 +		= 192,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金で充当可能なため計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,944,080 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % =		188,165 円		
以上計 + a+ - -						2,947,915 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						490,680 円 x 94.0 % x 1.00 % =		4,612 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =		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 + + +						2,952,527 円 (		18,453 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	筑紫野5C(賃) - 501	1,397 (1,340)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [118.0]	1,272	対象基準階の月額実質賃料 1,312 円/㎡
b	筑紫野5C(賃) - 602	1,380 (1,351)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [101.0]	100 [105.0]	1,370	月額支払賃料 (1,310 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	125,600 円	31,400,000 x	0.4 %
維持管理費	125,443 円	3,136,080 x	4.0 %
公租公課	土地 29,100 円	査定額	
	建物 266,900 円	31,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,400 円	31,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,400 円	31,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	609,843 円 (	3,812 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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	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	0.9760
(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	31,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 188.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,987,620 円 (12,423 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,952,527 円	
総費用		609,843 円	
純収益 -		2,342,684 円	
建物等に帰属する純収益		1,987,620 円	
土地に帰属する純収益 -		355,064 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		346,542 円 (2,166 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	8,885,692 円 (	55,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
筑紫野(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司
鑑定評価額	8,490,000 円		1㎡当たりの価格	25,500 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 15日	(6) [令和 5年1月]	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	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	筑紫野市大字山家5 1 1 4 番 1 0				地積 (㎡)	333	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		準都計 (60,200)
	長方形 1.5 : 1	空地	一般住宅と農地等が混在する住宅地域	南東3.3 m 市道	下水	筑前山家450 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 20 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 3.3 m 市道	交通 筑前山家駅北西方450 m	法令 準都計 (60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅と農地等が混在する既存の住宅地域。周辺では福岡都市圏内の住宅需要波及の影響からミニ開発の住宅分譲が増えている。地価水準も当分上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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		25,500 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、筑紫野市郊外部及び隣接の筑前町等の住宅地域である。需要者の中心は筑紫野市及びその隣接市町に居住する地縁性を有する個人が中心である。山家地区では近年ミニ開発の新規の開発分譲が増えており、地価は上昇傾向にある。土地は80坪で600万円から800万円程度、中古の戸建住宅で1,500万円～2,000万円程度が需要の中心と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地が存する山家地区の取引事例を中心に広域的に事例を採用して求めた。近年の良好な資金調達環境を背景とした活発な住宅需要動向を反映した価格と判断する。収益価格については農地も多く混在し、適切な賃貸事例の収集も困難な為求め得なかった。従って、比準価格を標準に、周辺に存する価格牽連性を持つ地価調査価格等も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/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 24,200 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)	筑紫野市は金融緩和の影響で福岡都心から波及する住宅需要が影響し、近年、住宅建設が活発で、地価も上昇している。	
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %		(地域要因)	周辺でのミニ開発による宅地化の進展も影響し、住宅建設も増加し、地価は上昇傾向で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野 5 C - 701	筑紫野市		建付地	()	ほぼ台形	南東3.4 m市道		準都計 (60,200)		
b	筑紫野 5 K - 813	筑紫野市		建付地	()	不整形	南西3 m市道		「調区」 (60,200)		
c	筑紫野 5 C - 808	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	北東4.3 m市道		「調区」 (60,200)		
d	筑前 5 C - 709	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	南東4 m町道		(都) (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	() 27,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	29,250	$\frac{100}{[105.0]}$	27,857	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,900	
b	() 27,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	28,787	$\frac{100}{[108.7]}$	26,483	画地 0.0 行政 0.0	26,500	
c	() 20,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,818	$\frac{100}{[91.8]}$	22,678	その他 0.0	22,700	
d	() 12,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	16,279	$\frac{100}{[65.0]}$	25,045	その他 0.0	25,000	
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 +0.50	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	% / 月 +0.08	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 0.0 行政 -10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 +0.10	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 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -25.0 その他 0.0	環境 -15.0			
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： 25,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、農地や農家住宅も混在する中に自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
筑紫野(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 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 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	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	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市塔原東4丁目589番25「塔原東4-10-3」				地積(㎡)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,200)		
	ほぼ整形1:1.5	住宅LS2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	西鉄二日市1.1km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 50m、北 20m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 15m、規模 165㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	西鉄二日市駅 南西方 1.1km	法令 2中専(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	91,800 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、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線で、筑紫野市及び周辺市における住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内や周辺市町に通勤する第一次取得者等である。最寄り駅や市中心部に比較的近いことから周辺では共同住宅やミニ開発等の建売分譲も見られ、需要は堅調に推移し地価はさらに上昇傾向を強めている。市場での需要の中心価格帯は、土地で1千万円台後半程度、新築戸建住宅で3千万円台半ばから4千万円台前半程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、新築の賃貸事例が少ない地域においては、適正な賃料等の把握が困難な場合もあり、また想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない面もある。以上から、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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	筑紫野(県)	- 8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	90,000 円/㎡	[111.1]	100	100	[100.0]	116,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 105,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動形状要因	人口は約10万人超で微増傾向。老年人口の増加率は県平均よりも高い。土地取引件数は概ね横ばい傾向。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/㎡	個別的要因に変動はない。
変動率		年間	+11.4 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 5 C - 815	筑紫野市		貸家建付地	()	ほぼ台形	南西5.5 m市道		1 住居 (60,200)	
b	筑紫野 5 K - 815	筑紫野市		貸家建付地	()	ほぼ整形	西3.7 m市道		1 住居 (60,160)	
c	筑紫野 5 K - 1013	筑紫野市		更地	()	不整形	南西4.6 m市道		商業 (90,276)	
d	筑紫野 5 C - 820	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	北東9 m市道		1 住居 (60,200)	
e	筑紫野 5 C - 505	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.6 m市道		1 低専 (50,80)	
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	() 135,049	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	142,157	100 [122.7]	115,857	街路 0.0 交通・接近 0.0	116,000
b	() 139,637	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	139,637	100 [110.3]	126,597	環境 0.0	127,000
c	() 136,046	100 [100.0]	[110.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	153,399	100 [124.9]	122,817	画地 0.0	123,000
d	() 112,451	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	112,451	100 [93.0]	120,915	行政 0.0 その他 0.0	121,000
e	() 108,121	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	114,392	100 [98.0]	116,727	[100.0] 100	117,000
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +18.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.95	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 +25.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 -2.0		
			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 +0.83	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 -2.0		
			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： 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,220,014	668,096	2,551,918	1,962,500	589,418	(0.9763) 575,449	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	15,143,395 円 (91,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	94.00	L S 2 F		188.00		
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	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅（ファミリータイプ、2 D K、1 戸当たり平均約 4 7 ㎡）			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,430	134,420	1.0	134,420		
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,460	137,240	1.0	137,240		
~										
~										
計		188.00	100.0	188.00		271,660				271,660
年額支払賃料					271,660 円 x 12ヶ月 = 3,259,920 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					4,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 96,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					権利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 (%))					3,259,920 円 x 6.0 % + 96,000 円 x 6.0 % = 201,355 円					
以上計 + a+ - -					3,154,565 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 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 %) 271,660 円 x 94.0 % x 0.2563 = 65,449 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 + + +					3,220,014 円 (19,515 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	筑紫野 5 C (賃) - 501	1,397 (1,340)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,412	対象基準階の月額実質賃料 1,491 円/㎡
b	筑紫野 5 C (賃) - 502	1,783 (1,746)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,603	月額支払賃料 (1,460 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	125,600 円	31,400,000 x	0.4 %
維持管理費	167,796 円	3,355,920 x	5.0 %
公租公課	土地 45,000 円	査定額	
	建物 266,900 円	31,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,400 円	31,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,400 円	31,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	668,096 円 (	4,049 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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	31,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 188.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逋増償還率	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	1,962,500 円 (11,894 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,220,014 円	
総費用		668,096 円	
純収益 -		2,551,918 円	
建物等に帰属する純収益		1,962,500 円	
土地に帰属する純収益 -		589,418 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		575,449 円 (3,488 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	15,143,395 円 (	91,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
筑紫野(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	13,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	筑紫野市大字阿志岐 2 4 8 9 番 4 9			地積 (m ²)	252	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	紫 3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 220 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北 6 m 市道	交通 紫駅北東方 3 km	法令 1 低専 (50,80)	規制		
	地域要因の将来予測	旧分譲地で駅接近性は劣るものの、福岡都市圏の住宅需要の高まりで転入もみられ、今後も現状を維持していくと予測する。地価水準はもう少しばらく上昇傾向を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	53,000 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	同一需給圏は筑紫野市郊外等の分譲地を中心とする住宅地域で、需要者の中心は一般給与所得者層等である。福岡都市圏では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域の価格が上昇し、戸建住宅需要はまだ割安感のある周辺市町や郊外にも波及。画地規模が大きい場合は業者による購入も多く、古い団地でも、区画割りして分譲を行うことで外部からの転入もみられる。需要の中心となる価格帯は土地価格が 1 0 0 0 万円台半ばまで、新築物件は 3 0 0 0 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	旧分譲地で、周辺にアパート等はほとんどみられず、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどない。需要者は投資採算性に着目することはなく、居住の快適性や利便性に着目して周辺相場との比較や戸建住宅価格を含んだ総額で取引を行っている実態を考慮し、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 標準化補正 画地 行政 その他	
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	指定基準地番号	筑紫野(県) - 8	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 標準化補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	90,000 円 / m ²	[111.1]	100	100	[101.0]	51,600	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
			100	[102.0]	[191.8]	100		0.0 0.0 0.0 +25.0 0.0 +30.0	
(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 51,000 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	変動状況要因の
	変動率	年間 +3.9 %	半年間	%	(一般的要因) 筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。土地取引件数も前年比プラスが続いてきたが、今年には大幅に減少。 (地域要因) 区域内に格別の変動要因はないが、住宅需要が上向いていることから、周辺で大規模戸建開発が行われている。 (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	筑紫野 5 K - 817	筑紫野市		建付地	()	長方形	南西6.9 m市道 北東6.4 m 二方路		1 低専 (50,80)		
b	筑紫野 5 C - 821	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	北東7 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	筑紫野 5 K D H - 601	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	南東15 m県道		1 低専 (50,80)		
d	筑紫野 5 C - 814	筑紫野市		建付地	()	ほぼ台形	南東3.4 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	() 35,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,050	$\frac{100}{[110.0]}$	32,773	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33,100	
b	() 68,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	66,062	$\frac{100}{[117.4]}$	56,271	画地 +1.0 行政 0.0	56,800	
c	() 51,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	51,940	$\frac{100}{[103.0]}$	50,427	その他 0.0	50,900	
d	() 46,039	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,201	$\frac{100}{[105.3]}$	50,523	その他 0.0	51,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +9.0	環境 +5.0	画地 -10.0	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： 53,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	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		対象基準地を含む近隣地域は第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	10,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	筑紫野市武蔵 4 丁目 1 5 8 番 3 「武蔵 4 - 7 - 3 5」				地積 (m ²)	135	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	準住居 (60,200) 準防				
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	天拝山 1.1 km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 12 m、			規模 130 m ² 程度、			形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	天拝山駅 西方 1.1 km	法令 準住居 (70,200) 準防 規制			
地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として熟成した地域である。大型商業施設が近隣に配置されていることから、住宅需要は堅調であり、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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	80,100 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	52,700 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	同一需給圏は西鉄天神大牟田線及び JR 鹿児島本線沿線で、筑紫野市及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤する一次取得者が中心である。幹線道路背後に位置し、福岡方面・久留米方面へ車両でのアクセスが良好である。近隣に大型商業施設が立地し生活利便性に優れ、土地需要は堅調である。土地は 4 0 坪で 1, 0 0 0 万円から 1, 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 ~ 3, 5 0 0 万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等が散見されるため収益還元法も適用したが、周辺賃貸需要や賃料水準から、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、地域特性が類似する取引事例に基づき査定しており、市場の実態を反映し、説得力を有する。従って、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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			
	筑紫野(県) - 8	[]	100	100	[]	80,000					
	前年指定基準地の価格	[111.1]	100	100	[100.0]						
90,000 円 / m ²	100	[102.0]	[122.6]	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			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	筑紫野市は福岡都心部への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。					
	継続 新規 前年標準価格 71,500 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	大型商業施設が近くに配置され生活利便性に優れた住宅地域であり、近隣地域周辺では土地の面積を抑えたミニ開発が散見される。				
	- 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						〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
	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	+12.0 %	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	筑紫野 5 C - 823	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		1 住居 (60,160)		
b	筑紫野 5 C - 822	筑紫野市		更地	()	長方形	北西8 m市道		1 低専 (50,80)		
c	筑紫野 5 C - 406	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	南東4.1 m市道		1 低専 (50,80)		
d	筑紫野 5 C - 411	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	北16 m市道		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	() 61,600	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	61,600	100 [77.0]	80,000	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	80,000	
b	() 79,566	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	79,566	100 [98.9]	80,451	環境 0.0	80,500	
c	() 76,782	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	82,694	100 [102.7]	80,520	画地 0.0	80,500	
d	() 79,459	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,405	100 [110.3]	79,243	行政 0.0 その他 0.0	79,200	
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 0.00	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 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.10	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 +6.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	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： 80,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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)
	1,966,825	416,600	1,550,225	1,266,000	284,225	(0.9760) 277,404	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	7,112,923 円 (52,700 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	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準住居 準防	70 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.5 m x 12.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3 L D K 平均専有面積 6 0 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,300	78,000	1.0	78,000	1.0	78,000
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,350	81,000	1.0	81,000	1.0	81,000
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		159,000				159,000
年額支払賃料						159,000 円 x 12ヶ月 = 1,908,000 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						共益費を授受する慣行がないため非計上				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,908,000 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 101,400 円				
以上計 + a+ - -						1,926,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						159,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,511 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 159,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 38,714 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,966,825 円 (14,569 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	筑紫野 5 C (賃) - 501	1,397 (1,340)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,279	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	筑紫野 5 C (賃) - 502	1,783 (1,746)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,550	月額支払賃料 (1,300 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	80,000 円	20,000,000 x	0.4 %
維持管理費	101,400 円	2,028,000 x	5.0 %
公租公課	土地 25,200 円	査定額	
	建物 170,000 円	20,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,000 円	20,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,000 円	20,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	416,600 円 (	3,086 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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	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	0.9760
(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	20,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 120.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,266,000 円 (9,378 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,966,825 円
総費用			416,600 円
純収益 -			1,550,225 円
建物等に帰属する純収益			1,266,000 円
土地に帰属する純収益 -			284,225 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			277,404 円 (2,055 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	7,112,923 円 (		52,700 円 / m ²)

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, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 筑紫野(県) - 6, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 23,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 114,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 3 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '東 50m, 西 50m, 南 70m, 北 50m' and '114,000 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	筑紫野 5 C - 505	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	筑紫野 5 C - 507	筑紫野市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)		
c	筑紫野 5 K - 818	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	北西6.1 m市道		1 低専 (50,80)		
d	筑紫野 5 K - 815	筑紫野市		貸家建付地	()	ほぼ整形	西3.7 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	() 108,121	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,392	$\frac{100}{[101.8]}$	112,369	街路 0.0 交通・接近 0.0	113,000	
b	() 109,880	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,495	$\frac{100}{[100.8]}$	113,586	環境 0.0	115,000	
c	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	93,557	$\frac{100}{[94.5]}$	99,002	画地 +1.0	100,000	
d	() 139,637	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,637	$\frac{100}{[123.9]}$	112,701	行政 0.0 その他 0.0	114,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	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 -3.0	画地 0.0	行政 +2.0	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 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +17.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 114,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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

(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	筑紫野 5 C - 612	筑紫野市		建付地	()	袋地等	東6 m市道		準住居 (60,200)		
b	筑紫野 5 C - 507	筑紫野市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)		
c	筑紫野 5 K - 815	筑紫野市		貸家建付地	()	ほぼ整形	西3.7 m市道		1 住居 (60,160)		
d	筑紫野 5 K - 1013	筑紫野市		更地	()	不整形	南西4.6 m市道		商業 (90,276)		
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	() 102,840	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	121,859	100 [99.0]	123,090	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	123,000	
b	() 109,880	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	114,495	100 [94.1]	121,674	画地 0.0 行政 0.0	122,000	
c	() 139,637	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	139,637	100 [96.9]	144,104	その他 0.0	144,000	
d	() 136,046	100 [100.0]	[110.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	153,399	100 [103.8]	147,783	その他 0.0	148,000	
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 +0.87	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.95	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 0.0	画地 -2.0	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： 131,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,052,579	797,176	3,255,403	2,430,720	824,683	(0.9760) 804,891	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	20,638,231 円 (89,700 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	115.00	L S 2 F		230.00		
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	60 %	200 %	200 %	230 ㎡	16.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建て共同住宅を想定。(1 , 2 階：各 2 戸 2 L D K 平均 5 7 . 5 ㎡)			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,480	170,200	2.0	340,400		
2 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,500	172,500	2.0	345,000		
~										
~										
計		230.00	100.0	230.00		342,700		685,400		
年額支払賃料						342,700 円 x 12ヶ月 = 4,112,400 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				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,112,400 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % = 258,264 円				
以上計 + a+ - -						4,046,136 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						685,400 円 x 94.0 % x 1.00 % = 6,443 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 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 + + +						4,052,579 円 (17,620 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	筑紫野 5 C (賃) - 502	1,783 (1,746)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,783	対象基準階の月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	筑紫野 5 C (賃) - 601	1,267 (1,241)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,267	月額支払賃料 (1,500 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	153,600 円	38,400,000 x	0.4 %
維持管理費	172,176 円	4,304,400 x	4.0 %
公租公課	土地 68,200 円	査定額	
	建物 326,400 円	38,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,400 円	38,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,400 円	38,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	797,176 円 (	3,466 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(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	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	0.9760
(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	38,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 230.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,430,720 円 (10,568 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,052,579 円
総費用			797,176 円
純収益 -			3,255,403 円
建物等に帰属する純収益			2,430,720 円
土地に帰属する純収益 -			824,683 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			804,891 円 (3,500 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	20,638,231 円 (		89,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
筑紫野(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	27,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	100,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.5 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	筑紫野市針摺北 4 4 1 番 9 4 「針摺北 3 - 1 6」			地積 (m ²)	279	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)	(その他)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	朝倉街道 400 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 90 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			260 m ² 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 市道	交通 朝倉街道駅北方 400 m	法令 1 低専 (50, 80)	規制		
	地域要因の将来予測	駅接近性に優れ、商業施設も充実しており、今後も利便性の高い住宅地として成熟していくと予測する。福岡都市圏住宅地の地価上昇で依然として割安感があり、地価水準はもう少しばかり上昇傾向を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 100,000 円 / 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	同一需給圏は筑紫野市の鉄道駅周辺の住宅地域で、需要者の中心は福岡市中心部等へ通勤を行う一般給与所得者層等である。福岡都市圏では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域の価格が上昇し、戸建住宅需要はまだ割安感のある周辺市町に波及。画地規模が大きい場合は業者による購入も多い。需要の中心となる価格帯は土地価格が 2 0 0 0 万円台、新築物件は 3 0 0 0 万円後半から 4 0 0 0 万円前半である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧分譲地で、周辺にアパート等はほとんどみられず、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどない。需要者は投資採算性に着目することはなく、居住の快適性や利便性に着目して周辺相場との比較や戸建住宅価格を含んだ総額で取引を行っている実態を考慮し、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 街 路 内 準 化 交 通 内 補 環 境 内 正 画 地 内 其 他 行政 内 其 他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 内 準 化 交 通 内 補 環 境 内 正 画 地 内 其 他 行政 内 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	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 90,000 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 筑紫野 - 7 公示価格 95,000 円 / m ²		価格形成要因		(一般的) 筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。土地取引件数も前年比プラスが続いてきたが、今年は大幅に減少。 (地 域) 福岡都市圏の地価上昇は続いており、戸建住宅地需要は利便性が比較的高く地価に割安感が残るエリアに向かう状況が続く。 (個別的) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 +5.3 %						

(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	筑紫野 5 C - 816	筑紫野市		建付地	()	不整形	南東4 m私道		1 低専 (50,80)		
b	筑紫野 5 K - 818	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	北西6.1 m市道		1 低専 (50,80)		
c	筑紫野 5 C - 406	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	南東4.1 m市道		1 低専 (50,80)		
d	筑紫野 5 C - 817	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	南西5.6 m市道 北西4 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	() 88,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	100,429	$\frac{100}{[102.4]}$	98,075	街路 0.0 交通・接近 0.0	100,000	
b	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	93,557	$\frac{100}{[91.2]}$	102,584	環境 0.0	105,000	
c	() 76,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,694	$\frac{100}{[90.3]}$	91,577	画地 +2.0	93,400	
d	() 199,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	193,908	$\frac{100}{[108.9]}$	178,061	行政 0.0 その他 0.0	182,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 +10.0
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： 100,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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		対象基準地を含む近隣地域は第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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 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, 小野不動産鑑定. Values include 筑紫野(県) - 9, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,000 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/㎡, 1.3 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes location (筑紫野市美しが丘南2丁目9番12), area (262㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(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	筑紫野 5 C - 408	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西16 m 南東8 m 三方路		1 低専 (60,80)	
b	筑紫野 5 C - 101	筑紫野市		更地	()	長方形	東20 m市道 南4 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	筑紫野 5 C - 103	筑紫野市		建付地	()	不整形	南6 m市道 西21 m 二方路		1 住居 (70,200)	
d	筑紫野 5 C - 705	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	東6.5 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	筑紫野 5 C - 822	筑紫野市		更地	()	長方形	北西8 m市道		1 低専 (50,80)	
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	() 98,147	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	89,407	100 [98.0]	91,232	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	94,000
b	() 126,713	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	124,228	100 [122.0]	101,826	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	105,000
c	() 79,318	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [90.0]	100 [94.5]	95,685	100 [93.9]	101,901	その他 0.0	105,000
d	() 74,283	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	82,937	100 [91.5]	90,642	[103.0] 100	93,400
e	() 79,566	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	79,566	100 [81.6]	97,507	100	100,000
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 +0.25	街路 0.0 画地 +12.3	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 -3.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -5.5	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 -7.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	% / 月 0.00	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	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	第一種低層住居専用地域内における自己使用を目的とした戸建住宅地域である。周辺には、賃貸事例は見られず事例の収集も困難である。また、需要者の中心は、個人であることから、収益性よりも快適性を指標とした自用目的の取引がほとんどである実態等を考慮すると、収益還元法は適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 10	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 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 3 日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市大字山口 1 1 3 9 番 1			地積 (㎡)	675	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)					
	台形 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が存する山手の住宅地域	南西3.5 m 市道	下水	天拝山4.5 km	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模			600 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	3.5 m市道	交通施設	天拝山駅 南西方4.5 km 法令「調区」(60,200) 規制 土砂災害警戒区域					
	地域要因の将来予測	農家住宅と一般住宅が混在する山間部の集落的住宅地域である。筑紫野市中心部から距離が有り、生活利便性に劣り高齢化が進展している。住宅需要に乏しく地価は弱含みにて推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	17,600 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、筑紫野市の住宅地域の中で農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域や比較的低価格帯の住宅地域である。需要者は市内の居住者や地縁的選好性を有するものが主体であり、圏域外からの流入は殆ど見られない。住民の高齢化により需要は弱含みであり、住宅の新規供給や建替えは皆無である。需要の中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地は 800 万円～1,500 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	近隣地域は、戸建住宅を主体とする山間部の住宅地域であり賃貸市場が成立していないため収益還元法は適用しない。一方、標準価格は市内の市街化調整区域内の取引事例等から求められた価格であり市場性を反映した実証的価格である。本件では、不動産の需給動向を踏まえ、標準価格を標準とし、周辺の公的価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路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		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路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 17,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しつつあるが、筑紫野市の山間部の集落地域は、生活利便性に劣り、不動産市況は厳しい状況である。					
	代表標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡			(地域要因)	市街化調整区域内であるため開発が抑制され、山間部に位置し発展的要因に乏しく新規の住宅開発は皆無である。					
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野 5 C - 603	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	北5.3 m市道		「調区」 (60,200)		
b	筑紫野 5 C - 808	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	北東4.3 m市道		「調区」 (60,200)		
c	筑紫野 5 C - 702	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	南東4.3 m市道		準都計 (60,200)		
d	筑紫野 5 K - 813	筑紫野市		建付地	()	不整形	南西3 m市道		「調区」 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,386	$\frac{100}{[115.6]}$	16,770	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,800	
b	() 20,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,818	$\frac{100}{[113.5]}$	18,342	画地 0.0 行政 0.0	18,300	
c	() 21,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,614	$\frac{100}{[128.2]}$	17,640	その他 0.0	17,600	
d	() 27,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	28,787	$\frac{100}{[147.7]}$	19,490	その他 0.0	19,500	
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +38.0	画地 -2.0	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： 17,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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		アパート等の賃貸物件がほとんど無く、建物の建築が規制される市街化調整区域内であるため、収益還元法の適用は実現性・妥当性に欠けることから適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	小野不動産鑑定
筑紫野(県) 3 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	172,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,200 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

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 14 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.6 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	筑紫野市上古賀 1 丁目 2 8 3 番 1 外				地積 (m ²)	3,497	法令上の規制等	
	形状	土地の利用の現況	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)		
	不整形 2 : 1	田	一般住宅地域に隣接する熟成度の高い地域	西 5 m 市道 背面道	水道、ガス、下水	二日市 1.4 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	住宅地向き宅地見込地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 90 m、規模 3,500 m ² 程度、形状 不整形							
	地域的特性	特記 特になし		道 5 m 市道	交通 二日市駅 南西方 1.4 km	法令 1 住居 (60,200)	規制		
	地域要因の将来予測	住宅地域に隣接した熟成度が高い地域であり、今後は、宅地開発がなされていくものと予測する。周辺地域の影響等もあり、地価は上昇傾向を続けるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	住宅地向き宅地見込地				(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 51,200 円 / m ²			(4) 対象基準地の個別的要因				
	控除法	控除後価格 46,300 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市町における住宅地向き宅地見込地地域等である。需要者の中心は、不動産ディベロッパーや不動産会社等である。市内では、鉄道沿線を中心に 50 ~ 60 坪程度の宅地分譲が多くなされ、その売れ行きは好調である。また、最適な宅地見込地は年々減少しており、その希少性等から需要はさらに強まり、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、宅地造成の必要の程度、規模等により異なるため把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地向き宅地見込地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。控除後価格は、宅地開発業者の投資採算性に着目した理論的な価格で、対象不動産の形状、規模、自然的状態等からの開発計画に基づき適切に査定しており、相応の信頼性はあるが想定要素を含む点に留意すべきである。以上から、実証的な価格である比準価格をやや重視し、控除後価格も比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 宅造 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 成 要 因 の 変	(一般的 要因) 人口は約 10 万人超で微増傾向。老年人口の増加率は県平均よりも高い。土地取引件数は概ね横ばい傾向。需要は堅調に推移している。 (地域 要因) 住宅地域に隣接する熟成度の高い地域である。市中心部に比較的近く、周辺からの宅地化の影響も強いことから需要は強まっている。 (個別的 要因) 個別的要因に変動はない。				
	前年基準地	新規							
	前年標準価格	44,600 円 / m ²							
	変動率								
	年間	+10.3 %							

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番	取引時点	現況地目	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	筑紫野 5 C - 1008	筑紫野市		その他		不整形	西4.2 m市道		2 中専 (60,168)	
b	筑紫野 5 C - 1003	筑紫野市		その他		不整形	西4.3 m市道		2 中専 (60,172)	
c	那珂川 5 C - 416	那珂川市		雑種地		長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	飯塚 5 C - 10	飯塚市		その他		ほぼ整形	南6.1 m市道 東6 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)	
e	-									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	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	() 65,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,267	$\frac{100}{[136.4]}$	53,715	画地 0.0	53,700	
b	() 55,218	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,138	$\frac{100}{[120.5]}$	49,077	行政 0.0 その他 0.0	49,100	
c	() 42,079	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,710	$\frac{100}{[83.0]}$	51,458		51,500	
d	() 30,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,395	$\frac{100}{[63.9]}$	49,131		49,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.71	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +17.0	宅地造成 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.71	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +17.0	宅地造成 0.0		
c	正常	% / 月 +0.30	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -23.0	宅地造成 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.54	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -17.0	環境 -30.0	宅地造成 +10.0		
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 51,200 円/㎡〕				

(2)控除後価格算定内訳											
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 ($\frac{+}{-}$) $\times np$ (円/㎡) n: 10.5月 p: 1.1%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -($\frac{+}{-}$) + ($\frac{+}{-}$)					
97,000	(81.0 %) 78,570	12,600	280		1,488	8,730	55,472				
投下資本収益等控除後の価格 n: 18.0月 p: 1.1% (円/㎡)		熟成度修正 r: 0.0% m: 0.0年 (円/㎡)		個別的要因の比較			控除後価格 (円/㎡)				
$\frac{1}{1+np}$: 0.8347	46,302	$\frac{1}{(1+r)^m}$: 1.0000	46,302	$\frac{[100.0]}{100}$			46,300				
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	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	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/㎡)
比較法	a	筑紫野5K - 818	90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	99,634	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	99,600
	b	筑紫野5C - 822	79,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	98,473	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,500
	c	筑紫野5C - 823	61,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[66.3]}$	92,911	$\frac{[100.0]}{100}$	92,900
NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳				地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -28.0			
比準価格 97,000 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)			
	筑紫野(県) - 7	115,000	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[131.3]}$	96,695	$\frac{[100.0]}{100}$	96,700			
	地域要因の比較の内訳			街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0			
転換後・造成後の更地を想定した価格 97,000 円/㎡											
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			3,497 ㎡ ㎡	* 擁壁工事の概要 宅地境界部分及び背面部分に0.3m程度のコンクリートブロックを設置する。				* 公園緑地の工事の概要 1.10㎡程度の公園を西側既存道路沿いに設置する。			
* 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 0m、西 0m、南 0m、北 0m				* 道路工事の概要 幅員6mのアスファルト舗装道路を敷設する。西側道路からのセットバック部分は3.0m程度である。				* 水道工事の概要 引込延長 83.0m			
* 開発区域の土地の利用状況 田 100%、畑 %、森林 %、その他 %				* 排水工事の概要 団地内道路に排水管を引き込み、各戸につなげる。				* 電気工事の概要 引込延長 83.0m			
* 造成画地数			15 画地					* その他			
* 1画地平均面積			190 ㎡								
* 平均盛土高			0.3 m								
* 造成後の公共減歩率			19.0 %								
* 既存公共用地率			%								
* 造成後の減歩率			19.0 %								

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, 新都市中央鑑定株式会社. Row 1: 筑紫野(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 税田 健司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 148,000 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], 110,000 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, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,300)準防, (その他)(90,300). (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: 店舗兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 150,000 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、筑紫野市及び周辺市町における商業地域及び商住混在地域である。... (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、隣接の小郡、大野城市内を含む同一需給圏内の類似地域から広域的に取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。... (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, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 136,000 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 +8.8% 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野 5 C - 820	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	北東9 m市道		1 住居 (60,200)		
b	筑紫野 5 C - 411	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	北16 m市道		1 住居 (70,200)		
c	筑紫野 5 C - 813	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北東12 m市道 南西9 m 南東9 m 三方路		近商 (100,300)		
d	小郡 5 C - 603	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	南東11 m県道		商業 (90,400)		
e	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)		
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	() 112,451	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	112,451	100 [76.0]	147,962	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	152,000	
b	() 79,459	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,405	100 [62.5]	139,848	画地 +3.0 行政 0.0	144,000	
c	() 89,847	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	91,730	100 [67.5]	135,896	その他 0.0	140,000	
d	() 104,140	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	109,868	100 [73.3]	149,888	[103.0] 100	154,000	
e	() 148,866	100 [80.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	197,576	100 [126.9]	155,694		160,000	
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 0.00	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 -7.0	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 -13.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 -15.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
e	その他	% / 月 +0.83	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 +25.0	画地 +2.0	行政 -7.0	その他 0.0
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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	4,266,318	925,100	3,341,218	2,853,470	487,748	(0.9760) 476,042	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	12,206,205 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	S	3 F	240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	103 ㎡	8.4 m x 15.5 m	前面道路：県道 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 ~ 3 階は 1 L D K タイプ (平均専有面積 3 6 ㎡) を想定			有効率の理由	86.7 %	建物の構造、階層としては、標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	80.0	64.00	2,200	140,800	6.0	844,800		
2 ~	住宅	80.00	90.0	72.00	1,550	111,600	2.0	223,200		
3 ~	住宅	80.00	90.0	72.00	1,550	111,600	2.0	223,200		
~										
~										
計		240.00	86.7	208.00		364,000		844,800		446,400
年額支払賃料						364,000 円 x 12ヶ月 = 4,368,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証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 (%))						4,368,000 円 x 5.0 % 円 x % = 218,400 円				
以上計 + a+ - -						4,149,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						844,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,026 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 %) 446,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 108,692 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 + + +						4,266,318 円 (41,421 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	筑紫野 5 C (賃) - 804	2,033 (2,008)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	2,184	対象基準階の月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	筑前 5 C (賃) - 402	2,111 (2,074)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,346	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	216,500 円	43,300,000 x	0.5 %
維持管理費	218,400 円	4,368,000 x	5.0 %
公租公課	土地 35,600 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	925,100 円 (	8,982 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(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	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	0.9760
(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	43,300,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,853,470 円 (27,704 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,266,318 円	
総費用		925,100 円	
純収益 -		3,341,218 円	
建物等に帰属する純収益		2,853,470 円	
土地に帰属する純収益 -		487,748 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		476,042 円 (4,622 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,206,205 円 (	119,000 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九州支社
筑紫野(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	40,400,000 円	1㎡当たりの価格	245,000 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]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23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	筑紫野市二日市中央6丁目567番11外「二日市中央6-3-22」			地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防 (その他) (90,500)
	長方形 1:1.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南東8.5m 県道	水道、ガス、下水	西鉄二日市150m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 130m、南 50m、北 30m			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 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 8.5m 県道	交通 西鉄二日市駅南西方150m	法令 商業(80,500)準防	
	地域要因の将来予測	筑紫野市は人口増加が続いており、建替え等で駅周辺の商業性や居住利便性が向上していくと予測する。地価水準は高騰が続く福岡都市圏の収益物件の市場動向の影響を受け、もう少し強含みで推移すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	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	標準価格	255,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	204,000 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	同一需給圏は筑紫野市や周辺市の駅徒歩圏を中心とする地域である。需要者の中心は店舗付きの賃貸マンション等の開発を行う不動産業者等である。福岡市の賃貸マンション用地の高騰で、これまであまり着目されず地価に割安感が残る周辺市町の駅周辺商業地にも需要の波及が目立つようになってきている。需要の中心となる価格帯は1坪70~120万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は駅に近い賃貸マンション適地で、将来の発展性もある程度期待でき、敷地規模も小さいことから、物件が市場に出れば需要が競合し、依然として買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、マンション用地等の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、標準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 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 215,000 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。土地取引件数も前年比プラスが続いてきたが、今年は大幅に減少。		
	- 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)	区域内に格別の変動要因はないが、駅周辺の利便性の高いマンション用地に対する需要は引き続き旺盛。		
	変動率	年間 +14.0%	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	筑紫野 5 C - 106	筑紫野市		建付地	()	長方形	東6.5 m県道 南1.8 m 角地		商業 (100,370)				
b	筑紫野 5 C - 1006	筑紫野市		更地	()	台形	南西9 m国道 北5.5 m 角地		1住居 (70,200)				
c	大野城 5 K - 615	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北西16 m市道		商業 (90,400)				
d	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)				
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	() 223,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	223,782	$\frac{100}{[88.4]}$	253,147	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	253,000			
b	() 185,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	211,579	$\frac{100}{[88.2]}$	239,885	画地 0.0 行政 0.0	240,000			
c	() 349,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	388,230	$\frac{100}{[142.2]}$	273,017	その他 0.0	273,000			
d	() 176,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	219,300	$\frac{100}{[102.0]}$	215,000	その他 0.0	215,000			
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 0.00	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.16	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 +5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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： 255,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,446,992	2,860,180	7,586,812	6,289,300	1,297,512	(0.9578) 1,242,757	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	33,588,027 円 (204,000 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	113.41	R C 5 F		553.95		
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
商業準防	90 %	500 %	500 %	165 ㎡	10.0 m x 16.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸店舗、2階以上は住宅（1戸44㎡程度のファミリータイプ住戸）を想定			有効率の理由	75.1 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	110.79	60.9	67.50	2,874	193,995	6.0	1,163,970
2 ~ 5	共同住宅	110.79	78.6	87.06	1,890	164,543	2.0	329,086
~								
~								
~								
計		553.95	75.1	415.74		852,167		1,163,970 1,316,344
年額支払賃料				852,167 円 x 12ヶ月 = 10,226,004 円				
a共益費(管理費)				108 円/㎡ x 415.74 ㎡ x 12ヶ月 = 538,799 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				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 (%))				10,764,803 円 x 6.0 % + 円 x % = 645,888 円				
以上計 + a+ - -				10,118,915 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,163,970 円 x 94.0 % x 1.00 % = 10,941 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 %) 1,316,344 円 x 94.0 % x 0.2563 = 317,136 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 + + +				10,446,992 円 (63,315 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	筑紫野5C(賃) - 101	1,745 (1,673)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,837	対象基準階の 月額実質賃料 1,971 円/㎡
b	筑紫野5K(賃) - 402	1,792 (1,718)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,212	月額支払賃料 (1,890 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	545,000 円	109,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,076,480 円	10,764,803 x	10.0 %
公租公課	土地 94,200 円	査定額	
	建物 926,500 円	109,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,860,180 円 (	17,334 円 / m ²)	(経費率 27.4 %)
(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	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	0.9578
(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	109,000,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 553.95 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,289,300 円 (38,117 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,446,992 円	
総費用		2,860,180 円	
純収益 -		7,586,812 円	
建物等に帰属する純収益		6,289,300 円	
土地に帰属する純収益 -		1,297,512 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,242,757 円 (7,532 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	33,588,027 円 (	204,000 円 / m ²)	

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	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	463,000,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格				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	筑紫野市石崎1丁目208番1外「石崎1-1-17」				地積(㎡)	3,046	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)	
	不整形2:1	店舗S1	沿道型店舗、公共施設等が建ち並ぶ路線商業地域	北東15m 県道、背面道	水道、ガス、下水	朝倉街道590m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 250m、北 100m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 50m、規模 3,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m 県道	交通施設	朝倉街道駅 北西方590m	法令 準工(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	138,000 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、筑紫野市を中心に隣接市町等の各幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は、全国チェーン型の沿道サービス業者等が中心となる。筑紫野市内には競争力の高い大型商業施設が複数立地し、競争環境は厳しいが、商圏人口は増加している。近隣地域は市役所の新庁舎が立地する等発展的に推移している。需要の中心となる価格帯は更地で13万円/㎡~17万円/㎡である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地域であるため収益還元法も適用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれていることから相対的な信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、筑紫野市内の商業地域等の取引事例に基づき試算していることから市場性を反映しており説得力を有する。本件では、市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、不動産需給動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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 134,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	筑紫野市は福岡都心部への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。		
	- 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〕	鉄道駅や大型商業施設へのアクセスが良好であり、近隣地域内に市役所が移転するなど発展的な地域である。	
変動率		年間 +13.4 %	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	筑紫野 5 C - 813	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北東12 m市道 南西9 m 南東9 m 三方路		近商 (100,300)		
b	筑紫野 5 C - 820	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	北東9 m市道		1 住居 (60,200)		
c	筑紫野 5 C - 804	筑紫野市		更地	()	不整形	南西9 m県道 北西3.5 m 二方路		準工 (70,200)		
d	筑紫野 5 C - 1006	筑紫野市		更地	()	台形	南西9 m国道 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	() 89,847	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	91,730	100 [67.5]	135,896	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	136,000	
b	() 112,451	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	112,451	100 [76.9]	146,230	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	146,000	
c	() 153,031	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.9]	154,733	100 [97.0]	159,519	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	160,000	
d	() 185,606	100 [100.0]	[111.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	201,103	100 [128.2]	156,867	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	157,000	
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 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -1.1	行政 0.0	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 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 154,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	40,280,760	7,948,400	32,332,360	14,649,600	17,682,760	(0.9753) 17,245,996	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	420,634,049 円 (138,000 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	1,300.00	S 1 F		1,300.00		
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	70 %	200 %	200 %	3,046 ㎡	73.0 m x 40.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗として一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定したため

(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	1,300.00	100.0	1,300.00	2,700	3,510,000	8.0	28,080,000	
~									
~									
~									
計		1,300.00	100.0	1,300.00		3,510,000		28,080,000	
年額支払賃料						3,510,000 円 x 12ヶ月 = 42,120,000 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						共益費を授受する慣行がないため非計上			
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)						0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						42,120,000 円 x 5.0 % 円 x % = 2,106,000 円			
以上計 + a+ - -						40,014,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						28,080,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 266,760 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 + + +						40,280,760 円 (13,224 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	筑紫野5C(賃) - 804	2,033 (2,008)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,658	対象基準階の月額実質賃料 2,718 円/㎡
b	筑紫野5C(賃) - 701	3,027 (3,020)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,363	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,090,000 円	218,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,263,600 円	42,120,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,305,800 円	査定額	
	建物 1,853,000 円	218,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	218,000 円	218,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	218,000 円	218,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,948,400 円 (	2,609 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9753
(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	218,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 1,300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	14,649,600 円 (4,809 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			40,280,760 円
総費用			7,948,400 円
純収益 -			32,332,360 円
建物等に帰属する純収益			14,649,600 円
土地に帰属する純収益 -			17,682,760 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			17,245,996 円 (5,662 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	420,634,049 円 (		138,000 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 九州支社
筑紫野(県) 5-4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲
鑑定評価額	329,000,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27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	筑紫野市杉塚3丁目139番1「杉塚3-1-10」			地積(㎡)	2,677	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準住居(60,200)準防(その他)				
	不整形1:2	店舗S2	県道沿いに自動車関連店舗等沿道型店舗が立地する路線商業地域	北東19m県道、三方路	水道、ガス、下水	二日市1.9km	(80,200)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西120m、南0m、北200m		標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約50m		規模	2,000㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路	1.9m県道		交通施設 二日市駅 北西方1.9km				
	地域要因の将来予測	近隣地域は自動車関連店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間は現状を維持すると予測する。地価は上昇傾向にあり、今後も同様の傾向で推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状 +5.0 -1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	98,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市及び隣接市内の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域が中心であり、そのほか近隣型商業地域も含まれる。需要者の中心は、物販、飲食店舗等を運営する企業及び個人事業主等が主体となっている。周辺の路線商業地域内及び駅周辺地域内での土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向を継続している。市場の中心となる価格は、画地の規模等により異なり、把握できない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する商業地及び住商混在地域の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示準格	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	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
		円/㎡	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 114,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +7.9%	半年間 %	価格形成要因	変動状況
							(一般的要因)	筑紫野市の人口は微増傾向にあり、最寄駅への利便性に優れる商業地域を初めとして、需要は堅調である。			
							(地域要因)	筑紫野市内に位置する路線商業地域であり、価格形成に大きな変動を及ぼす地域要因は特になし。			
							(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	筑紫野 5 C - 820	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	北東9 m市道		1住居 (60,200)				
b	筑紫野 5 C - 804	筑紫野市		更地	()	不整形	南西9 m県道 北西3.5 m 二方路		準工 (70,200)				
c	筑紫野 5 C - 1006	筑紫野市		更地	()	台形	南西9 m県道 北5.5 m 角地		1住居 (70,200)				
d	筑紫野 5 C - 411	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	北16 m市道		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	() 112,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,451	$\frac{100}{[94.9]}$	118,494	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	123,000			
b	() 153,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	154,733	$\frac{100}{[120.5]}$	128,409	画地 +4.0 行政 0.0	134,000			
c	() 185,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	201,103	$\frac{100}{[149.8]}$	134,248	その他 0.0	140,000			
d	() 79,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,405	$\frac{100}{[78.8]}$	110,920	その他 0.0	115,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +40.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	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 -25.0	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： 127,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	39,847,446	8,857,700	30,989,746	20,494,900	10,494,846	(0.9760) 10,242,970	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	262,640,256 円 (98,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	1,850.00	S 1 F		1,850.00		
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
準住居 準防	80 %	200 %	200 %	2,677 ㎡	36.0 m x 70.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 棟貸の店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	1 棟貸を想定しているため。

(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 ~ 1	店舗	1,850.00	100.0	1,850.00	1,900	3,515,000	6.0	21,090,000
~								
~								
~								
計		1,850.00	100.0	1,850.00		3,515,000		21,090,000
年額支払賃料				3,515,000 円 x 12ヶ月 = 42,180,000 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がないため				
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)				敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				42,180,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 2,530,800 円				
以上計 + a+ - -				39,649,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				21,090,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 198,246 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 + + +				39,847,446 円 (14,885 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	筑紫野5C(賃) - 803	1,615 (1,607)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,682	対象基準階の 月額実質賃料 1,910 円/㎡
b	筑紫野5C(賃) - 804	2,033 (2,008)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,259	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,555,000 円	311,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,687,200 円	42,180,000 x	4.0 %
公租公課	土地 2,350,000 円	査定額	
	建物 2,643,500 円	311,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	311,000 円	311,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	311,000 円	311,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,857,700 円 (	3,309 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(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	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	0.9760
(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	311,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 1,850.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	20,494,900 円 (7,656 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		39,847,446 円	
総費用		8,857,700 円	
純収益 -		30,989,746 円	
建物等に帰属する純収益		20,494,900 円	
土地に帰属する純収益 -		10,494,846 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		10,242,970 円 (3,826 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	262,640,256 円 (	98,100 円 / m ²)	