

(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 2 C - 604	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	筑紫野 2 C - 706	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	南東6 m区画街路 北東6 m 南5 m 三方路		1 低専 (60,80)		
c	筑紫野 2 K D H - 607	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	筑紫野 2 C - 107	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.7 m市道 南4.2 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	() 60,483	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,237	100 [96.0]	64,830	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	64,800	
b	() 75,878	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	76,246	100 [123.7]	61,638	環境 0.0 画地 0.0	61,600	
c	() 78,668	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,343	100 [122.5]	66,402	行政 0.0	66,400	
d	() 56,849	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	57,629	100 [94.0]	61,307	その他 0.0	61,300	
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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	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： 62,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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)	
	2,538,313	517,346	2,020,967	1,743,510	277,457	(0.9750) 270,521	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	6,440,976 円 (40,300 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	1,100	103,400	2.0	206,800		
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,120	105,280	2.0	210,560		
~										
~										
計		188.00	100.0	188.00		208,680		417,360		
年額支払賃料						208,680 円 x 12ヶ月 = 2,504,160 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 (%))						2,504,160 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % = 161,770 円				
以上計 + a+ - -						2,534,390 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						417,360 円 x 94.0 % x 1.00 % = 3,923 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 + + +						2,538,313 円 (15,864 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 2 C (賃) - 601	1,081 (1,036)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	1,176	対象基準階の月額実質賃料 1,122 円/㎡
b	筑紫野 2 K (賃) - 803	1,060 (1,037)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,063	月額支払賃料 (1,120 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	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	107,846 円	2,696,160 x	4.0 %
公租公課	土地 22,400 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	517,346 円 (	3,233 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	26,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 188.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,743,510 円 (10,897 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,538,313 円
総費用			517,346 円
純収益 -			2,020,967 円
建物等に帰属する純収益			1,743,510 円
土地に帰属する純収益 -			277,457 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			270,521 円 (1,691 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,440,976 円 (		40,300 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 印

鑑定評価額	7,630,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 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	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)
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅と一般住宅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)	規制	
	地域要因の将来予測	農家住宅と一般住宅が混在する既存の住宅地域。近隣地域内には格別の変動要因はないが、周辺の背後地域ではミニ開発分譲も見受けられる。地価水準も概ね横ばい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	比準価格	22,900 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。山家地区の一部ではミニ開発等の新規分譲も行われているが、既存住宅地区は地価は横ばい傾向にあるものと判断する。土地は70坪で500万円から600万円程度、中古の戸建住宅で1,500万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	比準価格は筑紫野市内の低価格水準の取引事例が少ないことから隣接の筑前町内の事例を多く採用した。各価格は適切に補修正がなされている。収益価格については農家も混在し、賃貸市場が未成熟なため求め得なかった。従って比準価格を標準に、周辺の価格牽連性を持つ地価公示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 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
			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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
			[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年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 22,900 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	筑紫野市は金融緩和の影響もあり、周辺市町からの人口流入も認められ、戸建住宅やアパートの建設が比較的活発である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	農家住宅と一般住宅が混在する既存住宅エリアで、市中心部から離れているが、近年地価は横ばいで推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号		価格変動状況					
	公示価格	円/㎡	価格変動状況					
	変動率	年間 0.0 %	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2C - 106	筑紫野市		更地	()	不整形	南西3.6 m市道 南3.5 m 北東1.5 m 三方路		「調区」 (70,200)					
b	筑前2K - 716	朝倉郡筑前町		更地	()	台形	西4 m町道		(都) 1低専 (40,60)					
c	筑前2K - 721	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北東5 m町道		(都) 2低専 (50,80)					
d	筑前2C - 304	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m町道 北東4 m 二方路		(都) (70,200)					
e	筑前2C - 317	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ台形	北西15 m町道 南西2.5 m 角地		(都) (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	() 13,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,197	$\frac{100}{[69.9]}$	20,310	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 25,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,247	$\frac{100}{[111.3]}$	23,582		20,300 23,600				
c	() 23,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,753	$\frac{100}{[102.5]}$	23,174		23,200				
d	() 25,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,515	$\frac{100}{[94.9]}$	25,832		25,800				
e	() 29,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,696	$\frac{100}{[137.3]}$	21,629	[100.0] 100	21,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -20.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-8.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+7.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	+7.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-5.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+10.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	+20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,900 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		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、賃貸市場は未成熟であり、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 2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 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)	
	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 30m		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
	地域要因の将来予測	幹線背後に戸建住宅が多い住宅地域であり、特段の変化は見られず今後も現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナウイルスの影響はあるものの、周辺地域と同様に地価は上昇傾向にあると予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	67,700 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、福岡市内に通勤する第一次取得者等である。西鉄二日市駅等中心部に比較的近いことから共同住宅も見られ、住宅地需要は強く、地価は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響で上昇率は鈍化している。市場での需要の中心価格帯は、土地で1,400万円台、新築戸建住宅で、3,000万円前後から3,000万円台半ば程度である。							
(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あるが、新築賃貸事例が少ない地域においては、適正な賃料等賃貸条件の把握が困難な場合も多く、また想定次第では価格が異なり不安定にならざるを得ない。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)公規価示標準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	筑紫野(県) - 8							
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[100.0]	87,500	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	68,500 円/㎡	100	[102.0]	[81.2]	100		地 域 要 因 街路 交通 環境 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 84,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		人口は約10万人超で微増傾向にある。高齢化率は25%台で県平均より低い。コロナ禍の影響はあるものの宅地需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		行政境に近い住宅地域である。周辺地域や市内の住宅地需要増を反映し地価は上昇傾向を維持している。		
	変動率	年間 +4.8%	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 2 C - 510	筑紫野市		建付地	()	不整形	東4.7 m市道		2 中専 (60,188)	
b	筑紫野 2 C - 602	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	西7.5 m市道 南3.9 m 角地		2 中専 (70,200)	
c	筑紫野 2 C - 204	筑紫野市		建付地	()	不整形	北4.1 m市道		2 中専 (60,164)	
d	筑紫野 2 C - 405	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.6 m市道		1 中専 (60,200)	
e	筑紫野 2 K - 511	筑紫野市		建付地	()	不整形	南西5 m道路		2 中専 (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	() 84,687	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	90,449	100 [100.9]	89,642	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	89,600
b	() 85,465	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	85,963	100 [106.9]	80,414	環境 0.0 画地 0.0	80,400
c	() 75,613	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	97,446	100 [102.8]	94,792	行政 0.0	94,800
d	() 72,291	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	75,154	100 [87.4]	85,989	その他 0.0	86,000
e	() 65,362	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	72,105	100 [76.7]	94,009	[100.0] 100	94,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0		
			画地 -3.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -7.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0		
			画地 -5.0	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： 89,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,787,937	563,316	2,224,621	1,743,510	481,111	(0.9750) 469,083	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	11,168,643 円 (67,700 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	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	1,220	114,680	2.0	229,360		
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,220	114,680	2.0	229,360		
~										
~										
計		188.00	100.0	188.00		229,360		458,720		
年額支払賃料						229,360 円 x 12ヶ月 = 2,752,320 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)						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 (%))						2,752,320 円 x 6.0 % + 96,000 円 x 6.0 % = 170,899 円				
以上計 + a+ - -						2,677,421 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 %) 458,720 円 x 94.0 % x 0.2563 = 110,516 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 + + +						2,787,937 円 (16,897 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 2 C (賃) - 802	1,083 (1,038)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,269	対象基準階の月額実質賃料 1,283 円/㎡
b	筑紫野 2 K (賃) - 101	1,203 (1,153)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,292	月額支払賃料 (1,220 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	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	142,416 円	2,848,320 x	5.0 %
公租公課	土地 33,800 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	563,316 円 (	3,414 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	26,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 188.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,743,510 円 (10,567 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,787,937 円	
総費用		563,316 円	
純収益 -		2,224,621 円	
建物等に帰属する純収益		1,743,510 円	
土地に帰属する純収益 -		481,111 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		469,083 円 (2,843 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,168,643 円 (	67,700 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) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 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	筑紫野市大字阿志岐2489番49				地積 (㎡)	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)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の分譲住宅地域	西6m 市道	水道、ガス、下水	紫3km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 220m、北 90m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模		250㎡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 6m 市道	交通施設	紫駅北東方3km 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。地価水準は今後も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	比準価格	48,000 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1000万円前半、新築物件は2500万円程度である。								
(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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 +18.0	
			100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +30.0	
								補 画地 0.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								正 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	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 地 街路 0.0	
	筑紫野(県) - 8							標準 交通 0.0 域 交通 +18.0	
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[101.0]	47,700		標準 環境 0.0 要 環境 +30.0	
	68,500 円/㎡	100	[100.0]	[153.4]	100			補 画地 0.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 47,000 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因	(一般的 要因)	筑紫野市は人口増加傾向が続く。ただし、老年人口は県平均を上回るスピードで増加。住宅着工戸数はここ5年間増加傾向が続く。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	区域内に格別の変動要因はないが、このところ取引が散見されるようになっている。				
	変動率 年間 +2.1% 半年間 %			(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野2C - 807	筑紫野市		建付地	()	長方形	南東5 m市道		1低専 (50,80)		
b	筑紫野2KDH - 605	筑紫野市		建付地	()	長方形	北西9 m市道		都計外		
c	筑紫野2KDH - 604	筑紫野市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1低専 (50,80)		
d	筑紫野2C - 108	筑紫野市		更地	()	正方形	北西5 m市道		1低専 (50,80)		
e	筑紫野2KDH - 603	筑紫野市		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 北6 m 角地		1低専 (60,80)		
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	() 61,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,479	$\frac{100}{[100.0]}$	60,479	街路 0.0 交通・接近 0.0	61,100	
b	() 38,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,206	$\frac{100}{[87.6]}$	44,756	環境 0.0	45,200	
c	() 44,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	43,613	$\frac{100}{[105.8]}$	41,222	画地 +1.0	41,600	
d	() 52,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,849	$\frac{100}{[106.1]}$	49,811	行政 0.0	50,300	
e	() 51,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	50,171	$\frac{100}{[110.3]}$	45,486	その他 0.0 [101.0] 100	45,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.18	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.18	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 +5.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.18	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	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 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： 48,000 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 2 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 印

鑑定評価額	7,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 (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	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住宅地域である。大型商業施設へのアクセスも良好なことから、住宅需要は堅調であるが、コロナ禍により、不動産市場には不透明感があり、地価の上昇幅は縮小している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	41,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線及び JR 鹿児島本線沿線で、筑紫野市及びその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り、周辺市町からの流入も見られる。幹線道路背後に位置し、近隣に大型商業施設もあるため生活利便性に優れており、土地需要は堅調である。土地は 4 0 坪で 7 0 0 万から 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 ~ 3, 0 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	筑紫野(県) - 8 前年指定基準地の価格 68,500 円 / m ²	[105.8] 100	100 [102.0]	100 [121.5]	[100.0] 100	58,500	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 0.0 +3.0 +18.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	筑紫野市は福岡都心部への交通利便性に優れ、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 / m ²					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、安定的な住宅需要が見込める。		個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +3.9 %	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 2 C - 105	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道		1 低専 (50,80)	
b	筑紫野 2 C - 512	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	筑紫野 2 C - 813	筑紫野市		更地	()	台形	北4 m市道 東4.2 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	筑紫野 2 K - 618	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	東4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
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	() 51,538	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,290	100 [92.2]	57,798	街路 0.0 交通・接近 0.0	57,800
b	() 57,408	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	57,687	100 [100.9]	57,172	環境 0.0 画地 0.0	57,200
c	() 57,086	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	57,981	100 [99.8]	58,097	行政 0.0	58,100
d	() 63,717	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	70,625	100 [114.1]	61,897	その他 0.0	61,900
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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +11.0		
			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： 58,800 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)	
	1,715,120	354,840	1,360,280	1,116,630	243,650	(0.9750) 237,559	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	5,656,167 円 (41,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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	1,140	68,400	1.0	68,400	1.0	68,400
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,150	69,000	1.0	69,000	1.0	69,000
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		137,400		137,400		137,400
年額支払賃料						137,400 円 x 12ヶ月 = 1,648,800 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 (%))						1,648,800 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 88,440 円				
以上計 + a+ - -						1,680,360 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						137,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,305 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 %) 137,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 33,455 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,715,120 円 (12,705 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 2 C (賃) - 805	1,142 (1,095)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,142	対象基準階の月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	筑紫野 2 K (賃) - 802	1,007 (966)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,243	月額支払賃料 (1,150 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	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	88,440 円	1,768,800 x	5.0 %
公租公課	土地 18,500 円	査定額	
	建物 145,300 円	17,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	354,840 円 (	2,628 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,116,630 円 (8,271 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,715,120 円	
総費用		354,840 円	
純収益 -		1,360,280 円	
建物等に帰属する純収益		1,116,630 円	
土地に帰属する純収益 -		243,650 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		237,559 円 (1,760 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,656,167 円 (	41,900 円 / m ²)	

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) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	86,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22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	筑紫野市紫6丁目187番74「紫6-5-2」			地積(㎡)	205	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)			
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	紫1km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、規模			200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5m 市道	交通 紫駅 南東方1km	法令 1低専(50,80)				
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び古い分譲住宅地域であり、今後とも現状の環境を維持するものと予測する。市内の住宅需要は安定的であるが、コロナ禍により、不動産市場には不透明感があり、地価の上昇幅は縮小している。								
(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	比準価格	86,700 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、筑紫野市内において、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心であり、周辺市町からの流入も見られる。福岡市等への通勤利便性が良好なことから、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で1,500万円から2,000万円、新築戸建住宅で3,000万円から3,500万円程度と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は1低専地域内の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実的ではないため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の戸建住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定標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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	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	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	68,500 円/㎡	[105.8]	100	100	[101.0]	85,600	0.0 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	68,500 円/㎡		100	[102.0]	[83.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,000 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 +5.7 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の	
	一般的 要因		筑紫野市は福岡都心部への交通利便性に優れ、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。		地域 要因		丘陵地に位置する既成住宅地域であるが、閑静な住宅地として堅調な需要が見込める。		個別的 要因	
	個別的 要因		個別的要因に変動はない。							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野 2 C - 809	筑紫野市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m道路 北東6 m 北西1 m 三方路		1 低専 (60,80)		
b	筑紫野 2 C - 405	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	筑紫野 2 C - 602	筑紫野市		建付地	()	ほぼ正方形	西7.5 m市道 南3.9 m 角地		2 中専 (70,200)		
d	筑紫野 2 C - 507	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		準工 (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	() 84,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,546	$\frac{100}{[100.0]}$	84,546	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	85,400	
b	() 72,291	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	75,154	$\frac{100}{[87.2]}$	86,186	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	87,000	
c	() 85,465	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,963	$\frac{100}{[98.2]}$	87,539	街路 +1.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	88,400	
d	() 97,943	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,567	$\frac{100}{[118.9]}$	85,422	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	86,300	
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 +0.40	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -17.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -11.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,700 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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
筑紫野(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2 年1月]	76,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	筑紫野市湯町 2 丁目 2 6 5 番 3 「湯町 2 - 8 - 3」				地積 (m ²)	230	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)	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	中心市街地と湯町街にはさまれた一般住宅地域	南 9 m 市道	水道、ガス、下水	二日市 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 180 m、南 40 m、北 20 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 240 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	温泉街に近い。	街路	9 m 市道	交通施設	二日市駅南方 1 km	法令 2 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として概ね熟成しており、今後も一部残る空地への建ち込みや建て替え等が進展し、住環境を高めていくものと予測する。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	105,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	66,500 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、筑紫野市の市街地のうち JR 鹿児島本線・西鉄天神大牟田線沿いを中心とした住宅地域である。需要者の中心は、福岡市に通勤する一次取得者層の個人である。土地需要は底堅く、不動産取引も活発であり、ミニ開発の分譲地で高値の取引も見受けられる。市場の中心価格は、画地の規模等により異なるが、70 坪の土地で 2 千万円～ 2 千 2 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修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、指定基準地との検討も踏まえて、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	100	94,900	内 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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	筑紫野(県) - 8	[105.8]	100	100	[100.0]	94,900		
	前年指定基準地の価格	68,500 円 / m ²	100	[102.0]	[74.9]	100	内 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		価格変動状況要因	一般的要因	実需及び投資ともに不動産需要は増加傾向にあるが、新型コロナウイルスの懸念材料もあり、今後の動向が注目される。			
	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	地域要因	低層住宅地域として概ね熟成した地域であり、中心部に比較的近く利便性にも優れている。土地需要は多く、地価も上昇傾向にある。	
	代表標準地 標準地	標準地番号	-	個別的要因			個別的要因に変動はない。	
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 2 C - 204	筑紫野市		建付地	()	不整形	北4.1 m市道		2 中専 (60,164)	
b	筑紫野 2 C - 605	筑紫野市		建付地	()	袋地等	南4.1 m市道		2 中専 (60,164)	
c	筑紫野 2 C - 603	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m市道		2 中専 (60,160)	
d	筑紫野 2 C - 104	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 北3.9 m 角地		1 住居 (70,160)	
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	() 75,613	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	97,446	100 [95.0]	102,575	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	103,000
b	() 91,485	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	104,903	100 [94.1]	111,480	環境 0.0	111,000
c	() 87,501	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	95,422	100 [94.1]	101,405	画地 0.0	101,000
d	() 106,478	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	105,424	100 [93.1]	113,237	行政 0.0 その他 0.0	113,000
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 +0.28	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 -4.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.46	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 -4.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 -5.0 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 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 105,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)	
	3,467,866	673,236	2,794,630	2,135,310	659,320	(0.9750) 642,837	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	15,305,643 円 (66,500 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	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	1,250	143,750	2.0	287,500		
2 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,280	147,200	2.0	294,400		
~										
~										
計		230.00	100.0	230.00		290,950				581,900
年額支払賃料						290,950 円 x 12ヶ月 =				3,491,400 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 (%))						3,491,400 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % =				221,004 円
以上計 + a+ - -										3,462,396 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						581,900 円 x 94.0 % x 1.00 % =				5,470 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 + + +						3,467,866 円 (15,078 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 2 C (賃) - 602	1,221 (1,170)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,279	対象基準階の月額実質賃料 1,282 円/㎡
b	筑紫野 2 C (賃) - 603	1,450 (1,420)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	1,373	月額支払賃料 (1,280 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	130,800 円	32,700,000 x	0.4 %
維持管理費	147,336 円	3,683,400 x	4.0 %
公租公課	土地 51,800 円	査定額	
	建物 277,900 円	32,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	673,236 円 (	2,927 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,700,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 230.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,135,310 円 (9,284 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,467,866 円	
総費用		673,236 円	
純収益 -		2,794,630 円	
建物等に帰属する純収益		2,135,310 円	
土地に帰属する純収益 -		659,320 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		642,837 円 (2,795 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	15,305,643 円 (	66,500 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 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25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	筑紫野市針摺北4 4 1番 9 4 「針摺北3 - 1 6」			地積 (㎡)	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)				
	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㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	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、周辺には商業施設も充実していることから、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。地価水準は今後も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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	72,500 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の鉄道駅徒歩圏内の住宅地域で、需要者の中心は福岡市中心部等へ通勤を行う一般給与所得者層等である。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2000万円前後、新築物件は3000万円前半である。										
(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、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 68,500 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 形 成 要 因 の	変 動 状 況	要 因	内 訳	要 因	要 因	要 因
	代表標準地 標準地番号	標準地 筑紫野	7								
	公示価格	71,800 円/㎡									
	変動率	年間 +5.8 %	半年間 +1.0 %								
	<p>〔一般的要因〕 筑紫野市は人口増加傾向が続く。ただし、老年人口は県平均を上回るスピードで増加。住宅着工戸数はここ5年間増加傾向が続く。</p> <p>〔地域要因〕 区域内に格別の変動要因はないが、福岡市の地価上昇により、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波及。</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	筑紫野 2 C - 827	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	筑紫野 2 K D H - 607	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	筑紫野 2 C - 701	筑紫野市		更地	()	長方形	南東6 m市道 南西4.2 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	筑紫野 2 C - 107	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.7 m市道 南4.2 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	() 131,690	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	129,900	$\frac{100}{[100.0]}$	129,900	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	132,000	
b	() 78,668	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,343	$\frac{100}{[106.7]}$	76,235	環境 0.0	77,800	
c	() 75,606	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,973	$\frac{100}{[99.8]}$	76,125	画地 +2.0	77,600	
d	() 56,849	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,629	$\frac{100}{[93.1]}$	61,900	行政 0.0	63,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.48	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	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため					
(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 2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) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	85,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市美しが丘南2丁目9番12				地積(㎡)	262	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	原田1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 90m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、		規模	260㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北6m市道	交通 原田駅 南東方1.5km	法令 1低専(50,80)		
	地域要因の将来予測	区画整然とした閑静な住宅団地であり、今後も現状を維持するものと予測する。新型コロナウイルスの影響はあるものの、住環境が良好なことから地価は上昇傾向にあると予測する。						
(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	85,000 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、筑紫野市及び周辺市に存する住宅団地を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内に通勤する第一次取得者等である。区画整然とした住宅地域で最寄り駅にはやや距離があるものの、比較的品等が良好な住宅団地であることから需要は強く、地価は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響により、その上昇幅は小さくなっている。市場での需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で概ね2,000万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。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地内に存し自己利用が殆どである地域に存することから賃貸想定することは考えにくく、収益還元法は適用できなかった。以上から、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	筑紫野(県) - 8							
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[103.0]	84,200		
	68,500 円/㎡	100	[102.0]	[86.9]	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 80,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕		人口は約10万人超で微増傾向にある。高齢化率は25%台で県平均より低い。コロナ禍の影響はあるものの宅地需要は堅調である。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		市南端に位置する区画整然とした良好な住宅団地である。最寄り駅にはやや距離があるものの、その品等の良さから宅地需要は依然強い。		
	変動率	年間 +6.3%	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 2 C - 601	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	筑紫野 2 C - 825	筑紫野市		建付地	()	長方形	北東6.1 m市道		1 中専 (60,200)	
c	筑紫野 2 C - 707	筑紫野市		建付地	()	長方形	南東6 m区画街路		1 低専 (50,80)	
d	筑紫野 2 C - 701	筑紫野市		更地	()	長方形	南東6 m市道 南西4.2 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	小郡 2 C - 617	小郡市		建付地	()	長方形	北西16 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	() 84,209	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	83,177	100 [98.4]	84,529	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	87,100
b	() 72,842	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	72,986	100 [91.0]	80,204	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	82,600
c	() 72,812	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	73,378	100 [82.4]	89,051	街路 +3.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	91,700
d	() 75,606	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	75,973	100 [85.5]	88,857	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	91,500
e	() 71,998	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,798	100 [98.9]	74,619	街路 +3.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +103.0 行政 100 その他 100	76,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.75	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 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.50	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 +3.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e	正常	% / 月 +0.35	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 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 85,000 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り、周辺では賃貸事例は見当たらず、事例の収集も困難である。よって、賃貸想定することは考えにくく、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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 筑紫野(県) - 10, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 22 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 筑紫野市大字山口 1 1 3 9 番 1. (2) 近隣地域: 東 200 m, 西 200 m, 南 50 m, 北 50 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: 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。 (8) 代表標準地: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 18,100 円/㎡, 変動率 年間 -1.1 %, 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	筑紫野2C - 106	筑紫野市		更地	()	不整形	南西3.6 m市道 南3.5 m 北東1.5 m 三方路		「調区」 (70,200)				
b	筑紫野2C - 709	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	北10 m国道 西9 m 角地		「調区」 (70,200)				
c	筑紫野2K - 812	筑紫野市		更地	()	ほぼ整形	南西6 m町道		準都計 (60,200)				
d	筑紫野2C - 202	筑紫野市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m未舗装道路		1低専 (50,80) 最高10m				
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	() 13,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,197	$\frac{100}{[79.1]}$	17,948	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	17,900			
b	() 17,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,937	$\frac{100}{[102.7]}$	17,465	画地 0.0 行政 0.0	17,500			
c	() 26,348	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,348	$\frac{100}{[146.5]}$	17,985	その他 0.0	18,000			
d	() 6,173	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	7,963	$\frac{100}{[72.9]}$	10,923	その他 0.0	10,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -24.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 -3.0	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
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	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 -38.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	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： 17,900 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 2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 印

鑑定評価額	135,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	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	筑紫野市上吉賀1丁目283番1外				地積(㎡)	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5m市道背面道	水道、ガス、下水	二日市1.4km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 0m		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 50m、奥行 約 90m、規模 3,500㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記 特になし		道 5m市道	交通 二日市駅 南西方1.4km	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、今後宅地開発がなされていくものと予測する。新型コロナウイルスの影響はあるものの、周辺住宅地域の影響等から地価は上昇傾向にあると予測する。						
(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		39,700 円/㎡				
	控除法	控除後価格		36,700 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住宅地向き宅地見込地地域である。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。筑紫野市においては、鉄道沿線を中心に50～60坪程度の宅地分譲が多くなされ、その売れ行きも堅調である。周辺地域でも住宅地向き宅地見込地において宅地分譲がなされている。宅地見込地の取引価格は、宅地造成の必要の程度、規模等により異なることから、市場での需要の中心となる価格帯は把握できない。							
(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あるが、開発計画の策定や造成工事費等想定要素を含む点に留意すべきである。以上から、市場の実態を反映した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/㎡)	内訳	
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準画地行政 その他	
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的要因) 人口は約10万人超で微増傾向にある。高齢化率は25%台で県平均より低い。コロナ禍の影響はあるものの宅地需要は堅調である。 (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いこともあり、需要は堅調に推移している。 (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	37,300 円/㎡						
	変動率							
	年間	+3.5%						

(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 2 C - 524	筑紫野市		田		不整形	西4.9 m市道		2 中専 (60,196)	
b	筑紫野 2 C - 205	筑紫野市		田		不整形	北6.5 m道路		1 住居 (60,200)	
c	小郡 2 C - 1301	小郡市		田		ほぼ長方形	南東7 m市道		1 住居 (60,200)	
d	朝倉 2 C - 1205	朝倉市		田		ほぼ長方形	北西7 m市道		(都) 2 低専 (50,80)	
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	() 57,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,624	$\frac{100}{[140.8]}$	41,636	画地 0.0	41,600	
b	() 34,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[98.0]}$	36,137	$\frac{100}{[93.0]}$	38,857	行政 0.0 その他 0.0	38,900	
c	() 33,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,043	$\frac{100}{[87.0]}$	39,130		39,100	
d	() 26,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	29,509	$\frac{100}{[81.1]}$	36,386		36,400	
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 +0.30	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +38.0	宅地造成 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	宅地造成 0.0		
c	正常	% / 月 +0.14	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	宅地造成 0.0		
d	正常	% / 月 +0.05	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	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： 39,700 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 ($\frac{+}{-}$) × np (円/㎡) n: 10.5月 p: 1.1%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -($\frac{+}{-}$) + ($\frac{+}{-}$)					
80,000	(81.0 %) 64,800	12,000	230		1,413	7,200	43,957				
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	36,691	$\frac{1}{(1+r)^m}$: 1.0000	36,691	$\frac{[100.0]}{100}$			36,700				
(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/㎡)
a		筑紫野2C - 204	75,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[114.9]}$	84,810	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	84,800
b		筑紫野2C - 809	84,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[110.9]}$	76,236	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	76,200
c		筑紫野2K DH - 607	78,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	80,617	$\frac{[100.0]}{100}$	80,600
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 +0.28	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.40	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 +12.0			
c	正常	% / 月 +0.48	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 +3.0			
比準価格 80,000 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	90,000	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[119.5]}$	79,531	$\frac{[100.0]}{100}$	79,500		
地域要因の比較の内訳				街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +16.0	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 80,000 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 50m、西 50m、南 20m、北 30m				* 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4.0m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			188 ㎡								
* 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 2年地価調査）

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) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	筑紫野市針摺中央2丁目367番4「針摺中央2-17-7」				地積(㎡)	103	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防		
	台形 1:2	店舗兼住宅 W2	低層の小売店舗が建ち並び駅前商業地域	北8m 県道、背面道	水道、ガス、下水	朝倉街道100m	(その他) (90,300)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 120m、南 20m、北 30m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 14m、規模 110㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない		
	地域的要因の将来予測	低層店舗等が建ち並び駅前商業地域であり、特段の変化は見られず今後も現状を維持するものと予測する。周辺住宅地の需要の高まりを反映し地価は上昇傾向にある。							
(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	125,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	89,100 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、筑紫野市及び周辺市町における商業地域及び商住混在地域である。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のほか、賃貸事業を目的とした個人等も考えられる。旧来からの駅前商業地域であり、周辺背後住宅地の需要増の影響を受け、地価は上昇傾向にある。商業地の取引価格は、用途、規模等により大きく異なることから市場での需要の中心となる価格帯は把握できない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑紫野市内の幹線道路沿いを中心に多数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、収益性を反映した理論的な価格であるが、空室率、還元利回り等の把握も困難な場合が多いことから不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を比較考量し、指定基準地等とのバランスをも考慮して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/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通 0.0	域 交通 +3.0	
(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	標準交通 0.0	域 交通 +3.0
	筑紫野(県) 5 - 2	[106.3]	100	100	[103.0]	119,000	標準環境 0.0	要 環境 +30.0	
(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 116,000 円/㎡	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%	変動状況要因	〔一般的要因〕	筑紫野市では近年土地取引件数も増加傾向にあり、地価水準も上昇傾向が続いている。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡	〔地域要因〕	旧来からの低層店舗が建ち並び駅前商業地域である。空店舗も見られるが周辺住宅地の需要増の影響もあり、地価は上昇傾向にある。
〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野 2 C - 523	筑紫野市		更地	()	不整形	北東22 m県道		準住居 (70,200)		
b	筑紫野 2 C - 612	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東13.8 m県道		1 住居 (60,200)		
c	筑紫野 2 C - 611	筑紫野市		建付地	()	不整形	西9.2 m市道 東4 m 二方路		商業 (100,500)		
d	筑紫野 2 C - 818	筑紫野市		更地	()	不整形	南西20 m県道		準住居 (70,200)		
e	筑紫野 2 C D H - 602	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東19.5 m県道 西7.4 m 角地		準住居 (80,200)		
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	() 76,581	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [75.0]	103,333	100 [82.3]	125,557	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	129,000	
b	() 93,356	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	116,695	100 [87.5]	133,366	環境 0.0	137,000	
c	() 125,175	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	134,605	100 [109.7]	122,703	画地 +3.0	126,000	
d	() 90,909	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	97,416	100 [82.3]	118,367	行政 0.0 その他 0.0	122,000	
e	() 82,059	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.4]	99,586	100 [94.2]	105,718	[103.0] 100	109,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -25.0	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 -5.0	環境 -5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	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 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -10.0	環境 +3.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 125,000 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)	
	3,838,387	878,700	2,959,687	2,573,760	385,927	(0.9753) 376,395	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	9,180,366 円 (89,100 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1LDKタイプ(平均専有面積36㎡)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	1,300	93,600	2.0	187,200		
3 ~	住宅	80.00	90.0	72.00	1,300	93,600	2.0	187,200		
~										
~										
計		240.00	86.7	208.00		328,000		844,800		374,400
年額支払賃料						328,000 円 x 12ヶ月 = 3,936,000 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 (%))						3,936,000 円 x 5.0 % 円 x % = 196,800 円				
以上計 + a+ - -						3,739,200 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 %) 374,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 91,161 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 + + +						3,838,387 円 (37,266 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2C(賃) - 701	1,798 (1,789)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,103	対象基準階の月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	筑紫野2C(賃) - 605	2,634 (2,518)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	2,411	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	191,500 円	38,300,000 x	0.5 %
維持管理費	196,800 円	3,936,000 x	5.0 %
公租公課	土地 88,300 円	査定額	
	建物 325,500 円	38,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,300 円	38,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,300 円	38,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	878,700 円 (	8,531 円 / m ²)	(経費率 22.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	38,300,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 240.00 m ² (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	2,573,760 円 (24,988 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,838,387 円	
総費用		878,700 円	
純収益 -		2,959,687 円	
建物等に帰属する純収益		2,573,760 円	
土地に帰属する純収益 -		385,927 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		376,395 円 (3,654 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,180,366 円 (	89,100 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 印

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市二日市中央 6 丁目 5 6 7 番 1 1 外「二日市中央 6 - 3 - 2 2」			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)	
	1:1.5	店舗兼住宅 S 3	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南東 8.5 m 県道	水道、ガス、下水	西鉄二日市 150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 130 m、南 50 m、北 30 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 16 m、規模			160 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 8.5 m 県道	交通 西鉄二日市駅南西方 150 m	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、建替え等により駅周辺の商業性が向上していくと予測する。地価水準は高騰した福岡都市圏の収益物件の市場動向の影響をうけ、もうしばらく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	比準価格	175,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	143,000 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の駅徒歩圏を中心とする商業地域である。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が波及しており、需要の中心となる価格帯は 1 坪 50 ~ 70 万円程度である。これまでのところ、新型コロナウイルス感染症の市場への影響は、そこまで顕著にあらわれていない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはないため、周辺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、比準価格をやや重視し、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	
(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	
(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 160,000 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 +6.3 % 半年間 %
	変動率		年間 +6.3 %		半年間 %		要因 (一般的) 筑紫野市は人口増加傾向が続く。ただし、老年人口は県平均を上回るスピードで増加。住宅着工戸数はここ 5 年間増加傾向が続く。	
							要因 (地域) 区域内に格別の変動要因はないが、福岡市の地価上昇により、利便性の高い土地の高値取引が散見されている。	
							要因 (個別的) 個別的的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	筑紫野2C - 611	筑紫野市		建付地	()	不整形	西9.2 m市道 東4 m 二方路		商業 (100,500)				
b	筑紫野2C - 612	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東13.8 m県道		1住居 (60,200)				
c	筑紫野2C - 818	筑紫野市		更地	()	不整形	南西20 m県道		準住居 (70,200)				
d	筑紫野2C - 516	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道 北西6 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	() 125,175	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	134,605	$\frac{100}{[78.3]}$	171,909	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	172,000			
b	() 93,356	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	116,695	$\frac{100}{[63.9]}$	182,621	0.0 0.0 0.0	183,000			
c	() 90,909	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	97,416	$\frac{100}{[60.2]}$	161,821	0.0	162,000			
d	() 113,791	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	112,916	$\frac{100}{[61.5]}$	183,603	0.0	184,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.53	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 -20.0	画地 -3.1	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 +8.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 -12.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 -10.0	環境 -30.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	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： 175,000 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)
	9,649,843	2,595,130	7,054,713	6,013,530	1,041,183	(0.9542) 993,497	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	23,654,690 円 (143,000 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	2,766	186,705	6.0	1,120,230
2 ~ 5	共同住宅	110.79	78.6	87.06	1,750	152,355	1.0	152,355
~								
~								
~								
計		553.95	75.1	415.74		796,125		1,729,650 609,420
年額支払賃料				796,125 円 x 12ヶ月 = 9,553,500 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 (%))				10,092,299 円 x 6.0 % + 円 x % = 605,538 円				
以上計 + a+ - -				9,486,761 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,729,650 円 x 94.0 % x 1.00 % = 16,259 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 %) 609,420 円 x 94.0 % x 0.2563 = 146,823 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,649,843 円 (58,484 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2C(賃) - 101	1,475 (1,400)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [100.0]	1,764	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	筑紫野2C(賃) - 102	2,013 (1,892)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,926	月額支払賃料 (1,750 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	490,500 円	98,100,000 x	0.5 %
維持管理費	1,009,230 円	10,092,299 x	10.0 %
公租公課	土地 65,400 円	査定額	
	建物 833,800 円	98,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	98,100 円	98,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	98,100 円	98,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,595,130 円 (	15,728 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9542
(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	98,100,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 553.95 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,013,530 円 (36,446 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,649,843 円	
総費用		2,595,130 円	
純収益 -		7,054,713 円	
建物等に帰属する純収益		6,013,530 円	
土地に帰属する純収益 -		1,041,183 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		993,497 円 (6,021 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	23,654,690 円 (	143,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印

鑑定評価額	338,000,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価 [令和 2年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22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 50m、西 50m、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	1.5m 県道	交通施設	朝倉街道駅 北西方590m 法令 準工(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	郊外型店舗が立地する路線商業地であり、筑紫野市役所が移転し、交通量が増大している。土地価格は上昇基調で推移しているが、不動産市場には不透明感があり、地価の上昇幅は縮小している。							
(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	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	113,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	99,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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見込まれる。筑紫野市内には集客力の大きい大型GMSが2店舗立地し商業環境は厳しいが、近隣地域は市役所が移転する等発展的要素を有し、商況は比較的堅調である。需要の中心となる価格帯は更地で10万円/㎡~12万円/㎡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の信頼性はやや劣る。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 化 環境 補 画地 正 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 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 106,000 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	筑紫野市は福岡都心部への交通利便性に優れ、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GMSへのアクセスが良好な路線商業地域であり、近隣地域内に市役所が移転し自動車交通量が増加した。	
変動率 年間 +4.7% 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	筑紫野 2 C - 818	筑紫野市		更地	()	不整形	南西20 m県道		準住居 (70,200)				
b	筑紫野 2 C - 612	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東13.8 m県道		1 住居 (60,200)				
c	筑紫野 2 C - 516	筑紫野市		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m県道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)				
d	筑紫野 2 C - 504	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	東30 m国道		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	() 90,909	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	97,416	100 [87.1]	111,844	街路 0.0 交通・接近 0.0	112,000			
b	() 93,356	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	116,695	100 [98.9]	117,993	環境 0.0	118,000			
c	() 113,791	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	112,916	100 [98.9]	114,172	画地 0.0	114,000			
d	() 54,832	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [70.0]	81,465	100 [75.9]	107,332	行政 0.0 その他 0.0	107,000			
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 +0.30	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 -12.0	画地 -5.0	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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	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 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -24.0	画地 -30.0	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： 113,000 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)
	28,277,700	5,515,400	22,762,300	9,709,700	13,052,600	(0.9750) 12,726,285	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	303,006,786 円 (99,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	1,000.00	S 1 F		1,000.00		
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	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	1,000.00	100.0	1,000.00	2,460	2,460,000	10.0	24,600,000	
~									
~									
~									
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,460,000		24,600,000	
年額支払賃料					2,460,000 円 x 12ヶ月 = 29,520,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を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 (%))					29,520,000 円 x 5.0 % 円 x % = 1,476,000 円				
以上計 + a+ - -					28,044,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					24,600,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 233,700 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 円 x % x % =				
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 + + +					28,277,700 円 (9,284 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 2 C (賃) - 605	2,634 (2,518)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,773	対象基準階の月額実質賃料 2,481 円/㎡
b	筑紫野 2 C (賃) - 701	1,798 (1,789)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,103	月額支払賃料 (2,460 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	715,000 円	143,000,000 x	0.5 %
維持管理費	885,600 円	29,520,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,413,300 円	査定額	
	建物 1,215,500 円	143,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	143,000 円	143,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	143,000 円	143,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,515,400 円 (	1,811 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	143,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,709,700 円 (3,188 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			28,277,700 円
総費用			5,515,400 円
純収益 -			22,762,300 円
建物等に帰属する純収益			9,709,700 円
土地に帰属する純収益 -			13,052,600 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			12,726,285 円 (4,178 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	303,006,786 円 (		99,500 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 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. Row 2: 鑑定評価額, 278,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 円/㎡.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 278,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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. Values include dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 10 日, and terms like 正常価格, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 筑紫野市杉塚 3 丁目 1 3 9 番 1. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 120m, 南 0m, 北 200m. (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) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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... (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路線商業地の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり... (8) 代表標準地: 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, 対象基準地の比準価格. (9) 指か定ら基の準地地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 対象基準地の検討, 変動率, 年間, 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 2 C - 818	筑紫野市		更地	()	不整形	南西20 m県道		準住居 (70,200)	
b	筑紫野 2 C - 523	筑紫野市		更地	()	不整形	北東22 m県道		準住居 (70,200)	
c	筑紫野 2 C D H - 602	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東19.5 m県道 西7.4 m 角地		準住居 (80,200)	
d	筑紫野 2 C - 612	筑紫野市		建付地	()	不整形	北東13.8 m県道		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	() 90,909	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	97,416	$\frac{100}{[99.0]}$	98,400	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	102,000
b	() 76,581	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	103,333	$\frac{100}{[99.0]}$	104,377	画地 +4.0 行政 0.0	109,000
c	() 82,059	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	99,586	$\frac{100}{[101.0]}$	98,600	その他 0.0	103,000
d	() 93,356	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	116,695	$\frac{100}{[106.9]}$	109,163	その他 0.0	114,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.30	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -25.0	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 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -17.6	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 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 107,000 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)
	35,709,660	7,501,000	28,208,660	17,518,200	10,690,460	(0.9750) 10,423,199	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	248,171,405 円 (92,700 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 (㎡)		
店舗	1,800.00	S	1 F	1,800.00		
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	1,800.00	100.0	1,800.00	1,750	3,150,000	6.0	18,900,000
~								
~								
~								
計		1,800.00	100.0	1,800.00		3,150,000		18,900,000
年額支払賃料				3,150,000 円 x 12ヶ月 = 37,800,000 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 (%))				37,800,000 円 x 6.0 % + 円 x % = 2,268,000 円				
以上計 + a+ - -				35,532,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				18,900,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 177,660 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 + + +				35,709,660 円 (13,339 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 2 C (賃) - 701	1,798 (1,789)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[93.0]}$ [93.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[120.0]}$ [120.0]	1,790	対象基準階の 月額実質賃料 1,759 円/㎡
b	筑紫野 2 C (賃) - 801	1,836 (1,725)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[120.0]}$ [120.0]	1,695	月額支払賃料 (1,750 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	1,290,000 円	258,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,512,000 円	37,800,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 1,990,000 円	査定額	
	建物 2,193,000 円	258,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	258,000 円	258,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	258,000 円	258,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,501,000 円 (	2,802 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	258,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 1,800.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
		設備部分 0.0915 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	17,518,200 円 (6,544 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			35,709,660 円
総費用			7,501,000 円
純収益 -			28,208,660 円
建物等に帰属する純収益			17,518,200 円
土地に帰属する純収益 -			10,690,460 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			10,423,199 円 (3,894 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	248,171,405 円 (		92,700 円 / m ²)