

# 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	ひかり不動産鑑定
大野城(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	70,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	大野城市南ヶ丘 6 丁目 2 9 番 「南ヶ丘 6 - 1 7 - 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 ( 40, 60 )  ( その他 )	
	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	下大利 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 190 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、			規模	230 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、4 . 5 m 市道	交通 下大利駅南西方 3 km	法令 1 低専 ( 40, 60 )	規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地として概ね熟成した状況にある。需要は安定しており地価も緩やかな上昇基調にある。但し、今後、コロナ禍の影響により先行き不透明な側面がある。						
(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	70,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市南部、春日市及び太宰府市との行政区付近に位置する住宅地域一円である。主たる需要者は福岡都市部へ通勤するエンドユーザーである。圏内においては特に幹線道路背後の平坦地の住宅地需要が堅調に推移しているが、一方でコロナウイルス感染拡大の影響という懸念材料も内在している。中心となる価格帯は、土地約 2 2 0 m <sup>2</sup> で 1 千 6 百万円程度、新築戸建であれば 3 千万円前半程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引から生じた事例に適正な補修正を施して求められており、市場性を反映した説得力の高い価格となった。一方、近隣地域内の利用現況に鑑み収益物件を想定することは非現実的であることから収益還元法は適用しなかった。以上より、本件評価においては、前年度当該標準地価格との均衡、単価と総額の関連の適否、さらには同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[ ] 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 68,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 要 因	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	立体交差事業等への期待が高まる中、地価は市内全般で順調に上昇していたがコロナ禍による影響で地価上昇の勢いはやや衰えている。  既存建物の建替え等以外特記すべき変動はないが、良好な住環境を維持しているため需要は安定している。  個別的要因に変動はない。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 2 C - 207	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.7 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大野城 2 C - 906	大野城市		更地	( )	長方形	北東11.2 m市道 北西7.4 m 角地		1 低専 (50,60)		
c	大野城 2 C - 903	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	西7.7 m市道		1 低専 (40,60)		
d	大野城 2 C - 212	大野城市		更地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道 北西12 m 二方路		1 低専 (50,60) 地区計画等		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 68,557	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	67,750	100 [100.0]	67,750	街路 0.0 交通・接近 0.0	69,800	
b	( ) 73,516	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	72,660	100 [104.0]	69,865	環境 0.0	72,000	
c	( ) 74,492	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	74,418	100 [104.0]	71,556	画地 +3.0	73,700	
d	( ) 62,387	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	60,812	100 [ 97.0]	62,693	行政 0.0 その他 0.0	64,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 +2.0	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は持ち家主体の大規模な住宅団地内に存しアパート等の利用はほとんど見られない。よって、収益物件の想定は非現実的であるとして収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 大野城(県) - 2, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 25 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大野城2C - 212	大野城市		更地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道 北西12 m 二方路		1低専 (50,60) 地区計画等					
b	大野城2C - 214	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	北東5 m市道 北西6 m 角地		1低専 (50,60)					
c	大野城2C - 207	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.7 m市道		1低専 (40,60)					
d	大野城2C - 903	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	西7.7 m市道		1低専 (40,60) 外壁後退1 m 外壁後退1 m					
e	大野城2C - 906	大野城市		更地	( )	長方形	北東11.2 m市道 北西7.4 m 角地		1低専 (50,60) 外壁後退1 m 外壁後退1 m					
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	( ) 62,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,812	$\frac{100}{[ 96.0]}$	63,346	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	( ) 77,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,936	$\frac{100}{[106.0]}$	70,694		63,300 70,700				
c	( ) 68,557	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,105	$\frac{100}{[105.0]}$	65,814		65,800				
d	( ) 74,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	74,418	$\frac{100}{[108.2]}$	68,778		68,800				
e	( ) 73,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,660	$\frac{100}{[115.5]}$	62,909	<b>[100.0]</b> 100	62,900				
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 +0.06	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-2.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+5.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
d	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+5.0
e	正常	% / 月 +0.16	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 64,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上も1低専に指定される等収益物件の建築には馴染まず、賃貸市場も成熟していないことから、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

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

鑑定評価額	39,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	163,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	130,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市中央 1 丁目 3 2 5 番 5 「中央 1 - 6 - 1 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	243	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 520 m	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	大野城駅 南東方 520 m	法令 1 住居 (60,180) 規制
	地域要因の将来予測	今後同様の利用形態が継続するものと思料する。コロナ禍の影響により地価の上昇率は圧縮したが、非常事態宣言解除後も高値の事例が散見され、需要者の嗜好性も強いいため、地価の上昇傾向は継続するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	163,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	102,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市及び春日市の駅徒歩圏内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。利便性の高さから需要者の嗜好性が強い地域であり、周辺に高値の事例も多く、地価の上昇率は周辺の地域と比較して高い。240 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば土地のみで 4,000 万円と高額となるため、細分化して総額を抑えた物件が選好される傾向にある。地価の動向については今後のコロナ禍の影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域の様相が類似する取引事例を多数収集し求められた比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格であるものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるものの、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	150,000 円 / m <sup>2</sup>	[109.3] 100	100 [102.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	159,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 150,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		変動要因	要因	大野城市の住宅地は需要者の嗜好性の強さから地価の上昇傾向が強かったが、コロナ禍の影響により地価の上昇率は圧縮している。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動率					要因
	年間	+8.7 %	半年間	%			個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大野城2KH - 609	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m	
b	大野城2C - 1402	大野城市		建付地	( )	不整形	北4m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種15m	
c	春日2C - 808	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道 北西4m 角地		1住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
d	春日2C - 103	春日市		建付地	( )	長方形	南西4.1m市道		1住居 (60,164) 高度地区1種20m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 153,641	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	159,787	100 [ 96.0 ]	166,445	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	166,000
b	( ) 119,801	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	142,164	100 [ 89.3 ]	159,198	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	159,000
c	( ) 166,780	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	166,459	100 [101.9]	163,355	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	163,000
d	( ) 161,383	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	159,959	100 [ 97.9 ]	163,390	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	163,000
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 +0.36	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 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +1.0		
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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： 163,000 円/㎡〕		



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,612,257	686,530	2,925,727	1,907,200	1,018,527	( 0.9757 ) 993,777	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	24,844,425 円 ( 102,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	105.00	L S 2 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	243㎡	14.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各戸53㎡程度の2DK、計4戸、屋外駐車場4台を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,340	140,700	1.0	140,700	1.0	140,700
2 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,370	143,850	1.0	143,850	1.0	143,850
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		284,550				284,550
年額支払賃料						284,550 円 x 12ヶ月 =				3,414,600 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						6,500 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 312,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,414,600 円 x 5.0 % + 312,000 円 x 5.0 % =				186,330 円
以上計 + a+ - -										3,540,270 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						284,550 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,703 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%) 284,550 円 x 95.0 % x 0.2563 =				69,284 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 + + +						3,612,257 円 ( 14,865 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城(賃) 2K - 1401	1,207 ( 1,157 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [96.0]	100 [99.0]	1,351	対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	大野城(賃) 2C - 1201	1,224 ( 1,173 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [101.0]	100 [101.0]	1,463	月額支払賃料 ( 1,370 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	119,200 円	29,800,000 x	0.4 %
維持管理費	186,330 円	3,726,600 x	5.0 %
公租公課	土地 83,000 円	査定額	
	建物 238,400 円	29,800,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	686,530 円 (	2,825 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,800,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 210.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,907,200 円 ( 7,849 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,612,257 円	
総費用		686,530 円	
純収益 -		2,925,727 円	
建物等に帰属する純収益		1,907,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,018,527 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		993,777 円 ( 4,090 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	24,844,425 円 (	102,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 貞和不動産鑑定株式会社. Row 1: 大野城(県) - 4, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 大西 克則 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,170,000 円 | 1㎡当たりの価格, 61,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 29 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か. Includes details on land area, location, and price determination.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大野城2C - 212	大野城市		更地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道 北西12 m 二方路		1低専 (50,60) 地区計画等					
b	大野城2C - 1204	大野城市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1低専 (40,60)					
c	大野城2K - 1416	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		1低専 (40,60)					
d	大野城2C - 207	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.7 m市道		1低専 (40,60)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 62,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,812	$\frac{100}{[105.8]}$	57,478	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	( ) 61,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,536	$\frac{100}{[105.8]}$	59,108		59,200				
c	( ) 59,670	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,733	$\frac{100}{[105.9]}$	57,349		60,900				
d	( ) 68,557	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,105	$\frac{100}{[109.9]}$	62,880		59,100				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			64,800				
									<b>[103.0]</b> 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.06	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+8.0
b	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+8.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+7.0
d	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+11.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
大野城(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	19,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	128,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	100,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市山田 1 丁目 5 0 6 番 3 5 「山田 1 - 6 - 1 6」				地積 (m <sup>2</sup> )	( 152 )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)  (その他) 高度地区2種15m			
	1 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	雑餉限 1.2 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 60 m、北 140 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12 m、規模 150 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m市道	交通施設	雑餉限駅 東方 1.2 km	法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
	地域要因の将来予測	福岡市博多区に近い既成住宅地域であり、建売分譲素地等の需要が強く、新駅（雑餉限～春日原間）開業も期待される。感染症による影響を注視する必要があるが、概ね需要は底堅く推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	128,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	97,400 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市北部の既成住宅地域一円と判断した。需要者は福岡市等へ通勤する勤労者世帯が中心である。近隣地域は、戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域で、生活利便性も良好であり需要は底堅い。周辺では、建売分譲が旺盛で、小規模分譲地の取引が価格を牽引してきた。需要の中心となる価格帯は土地のみで 1,800 万円～2,000 万円、新築住宅は 3,500 万円弱と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は閑静な住宅地域であり、収益性よりも快適性を重視して価格が形成される傾向にあることから、収益価格がやや低位に試算された。本件評価では、比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路	
		公示価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通		域 交通
		円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 環境	要 環境		
								正 行政	因 行政		
								その他	その他		
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	-2.0
	春日(県) - 9							準 交通	0.0	域 交通	+5.0
	前年指定基準地の価格	[109.3]	100	100	[100.0]	128,000	化 環境	0.0	要 環境	+22.0	
	150,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[102.0]	[125.5]	100		補 画地	+2.0	因 行政	0.0	
							正 行政	0.0	その他	0.0	
							その他	0.0			
(10) 対年ら象標の基準換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 118,000 円 / m <sup>2</sup>				価格変動状況要因	変動状況要因		内 訳	大野城市の人口は順調に増加を続けており、年初までは旺盛な住宅需要がみられた。感染症の影響で、その後の市場は停滞気味である。		
	- 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 / m <sup>2</sup>								福岡市博多区に近い利便性の高い住宅地域で宅地需要は底堅い。新駅開業は延期されたが、周辺での建売分譲は依然旺盛である。		
	変動率	年間	+8.5 %	半年間	%				個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大野城 2 C - 1405	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.8 m市道		1 住居 (60,192) 高度地区2種15m	
b	大野城 2 C - 209	大野城市		建付地	( )	袋地等	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
c	大野城 2 C - 206	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西11.5 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区	
d	大野城 2 C - 1402	大野城市		建付地	( )	不整形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 106,362	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,595	100 [ 89.4]	127,064	街路 0.0 交通・接近 0.0	127,000
b	( ) 108,985	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	114,721	100 [ 89.4]	128,323	環境 0.0	128,000
c	( ) 114,112	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	126,791	100 [105.0]	120,753	画地 0.0	121,000
d	( ) 119,801	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	142,164	100 [107.8]	131,878	行政 0.0 その他 0.0	132,000
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 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0		
			画地 -10.0	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： 128,000 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,758,262	513,016	2,245,246	1,638,400	606,846	( 0.9757 ) 592,100	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	14,802,500 円 ( 97,400 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,290	116,100	1.0	116,100	1.0	116,100
2 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,340	120,600	1.0	120,600	1.0	120,600
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		236,700				236,700
年額支払賃料						236,700円 × 12ヶ月 =				2,840,400円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保されているため計上しない				0円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )						2,840,400円 × 5.0% + 円 × % =				142,020円
以上計 + a+ - -										2,698,380円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						236,700円 × 95.0% × 1.00% =				2,249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%) 236,700円 × 95.0% × 0.2563 =				57,633円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0円
総収益 + + +						2,758,262円 ( 18,146円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城(賃) 2C - 202	1,337 ( 1,308 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [102.0]	100 [105.0]	1,387	対象基準階の 月額実質賃料 1,370円/㎡
b	大野城(賃) 2C - 205	1,352 ( 1,296 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,355	月額支払賃料 ( 1,340円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	102,400 円	25,600,000 x	0.4 %
維持管理費	113,616 円	2,840,400 x	4.0 %
公租公課	土地 41,000 円	査定額	
	建物 204,800 円	25,600,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	513,016 円 (	3,375 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,638,400 円 ( 10,779 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,758,262 円
総費用			513,016 円
純収益 -			2,245,246 円
建物等に帰属する純収益			1,638,400 円
土地に帰属する純収益 -			606,846 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			592,100 円 ( 3,895 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	14,802,500 円 (		97,400 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	14,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	79,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市大池 1 丁目 1 5 番 2 「大池 1 - 1 5 - 2」				地積 (m <sup>2</sup> )	178	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (50,150)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	春日原 2 km	(その他) 高度地区 2 種最高 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	春日原駅北東方 2 km	法令 2 中専 (50,150) 規制
	地域要因の将来予測	熟成度の高い既存住宅地域であり、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感染拡大以降の不透明な景況感から、政府・地方公共団体等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	79,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	60,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市及び春日市の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても地価の拡大上昇傾向が続いていたが、コロナ禍等の影響もあり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1,400万円前後、新築戸建であれば、3,000~3,500万円程度が市場の中心となる価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性に着目して試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性に着目した価格であり、周辺には共同住宅等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心の地域であり、収益性よりも快適性を重視して価格形成される傾向にある地域でもあり、また、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,500 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	大野城市は堅調な住宅需要が続いていたが、新型コロナウイルス感染拡大以降、住宅市場に影響が波及、今後の景況感・所得環境等の変化に注視。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域 要因〕	郊外の丘陵地に位置する住宅地域。地価上昇拡大から、新型コロナ以降、やや弱含みへ推移。コロナ禍継続の場合、住宅需給動向に注視。	
	変動率	年間	+2.2 %	半年間	%		〔個別的 要因〕 個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大野城2C - 609	大野城市		建付地	( )	台形	西6 m道路 無道路地		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m					
b	大野城2C - 5	大野城市		貸家建付地	( )	長方形	北6 m市道 西6 m 角地		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
c	大野城2C - 211	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	西6.1 m市道		2 中専 (60,200) 高度地区2種15m					
d	春日2C - 1102	春日市		貸家建付地	( )	不整形	北4.5 m市道 西3 m 角地		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 80,147	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,948	$\frac{100}{[103.9]}$	77,910	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 74,643	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,469	$\frac{100}{[92.7]}$	78,176		78,700				
c	( ) 82,940	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,940	$\frac{100}{[104.7]}$	79,217		79,000				
d	( ) 65,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	74,954	$\frac{100}{[94.9]}$	78,982		80,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			79,800				
									[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 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 +2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-7.0 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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 79,200 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,135,225	418,240	1,716,985	1,273,600	443,385	( 0.9757 ) 432,611	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	10,815,275 円 ( 60,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,190	83,300	2.0	166,600
							1.0	83,300
~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,230	86,100	2.0	172,200
							1.0	86,100
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		169,400		338,800
								169,400
年額支払賃料				169,400 円 x 12ヶ月 = 2,032,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,032,800 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 110,040 円				
以上計 + a+ - -				2,090,760 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				338,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,219 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 %) 169,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,246 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 + + +				2,135,225 円 ( 11,996 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城(賃) 2 C - 1	1,262 ( 1,208 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 99.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,275	対象基準階の 月額実質賃料 1,258 円/㎡
b	大野城(賃) 2 C - 3	1,326 ( 1,299 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [100.0]	1,300	月額支払賃料 ( 1,230 円/㎡)
c	大野城(賃) 2 C - 2	1,175 ( 1,150 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 96.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,224	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	110,040 円	2,200,800 x	5.0 %
公租公課	土地 29,600 円	査定額	
	建物 159,200 円	19,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	418,240 円 (	2,350 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,273,600 円 ( 7,155 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,135,225 円	
総費用		418,240 円	
純収益 -		1,716,985 円	
建物等に帰属する純収益		1,273,600 円	
土地に帰属する純収益 -		443,385 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		432,611 円 ( 2,430 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	10,815,275 円 (	60,800 円 / m <sup>2</sup> )	



# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
大野城(県) - 7	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	240,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	235,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	195,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市錦町 4 丁目 7 番 3 1 「錦町 4 - 3 - 3 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,020	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 2	共同住宅 R C 5	一般住宅、マンション、事務所等が混在する地域	南東 12.5 m 市道、南西側道	水道、ガス、下水	春日原 650 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 45 m、規模 1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.5 m 市道	交通施設	春日原駅 南東方 650 m 法令 1 住居 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	共同住宅地域として進展していくものと思料する。地価に割安感があり地価の上昇率強いものの、コロナ禍の影響や市内のマンション供給過多の影響から地価の上昇率は圧縮しており今後の地価動向を注視する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	246,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	224,000 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市、春日市を中心として周辺の市区等のマンション適地一円であり、需要者の中心は分譲マンション業者等である。マンション販売は一服した感がみられるが、大野城市では分譲マンションの建築が相次いでおり駅徒歩圏内の需要は依然として強い。市場の中心となる価格帯は、1 種単価で 35 万円 / 坪 ~ 45 万円 / 坪であるが、コロナ禍の今後の影響や市内の分譲マンションの供給過多の影響について注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	マンション適地の取引はその希少性から需要が競合するため、分譲マンション業者はマンション市況を考慮し、意思決定を行う。よって、マンション市況を反映した比準価格の説得力は高い。また、マンション適地の価格は分譲マンション業者の投資の採算性を考慮して決定されるため、投資の採算性を反映する開発法による価格も説得力が高い。以上より、比準価格と開発法による価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	春日(県) - 9 前年指定基準地の価格 150,000 円 / m <sup>2</sup>	[109.3] 100	100 [102.0]	100 [ 69.5]	[101.0] 100	234,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 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 215,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 )	大野城市の住宅地は需要者の選好性の強さから地価の上昇傾向が強かったが、コロナ禍の影響により地価の上昇率は圧縮している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	地価に割安感があり高い地価上昇率を示しているものの、コロナ禍や市内のマンション供給状況から地価の上昇率は圧縮している。		
	変動率	年間 +9.3 %	半年間 %	( 個別的 )	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日2C - 9	春日市		建付地	( )	長方形	南西11 m市道 北東6 m 二方路		準工 (60,200) 高度地区1種20m		
b	春日2K - 1309	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東20 m県道 北西6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	太宰府2C - 1112	太宰府市		建付地	( )	ほぼ台形	南20 m国道 北4 m 西4 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区最高20m		
d	福岡南2K - 1114	福岡市南区		更地	( )	台形	南西26 m市道 南4 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 201,024	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	208,050	100 [ 79.6]	261,369	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	264,000	
b	( ) 160,434	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [ 90.0]	100 [105.0]	179,618	100 [ 80.3]	223,684	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	226,000	
c	( ) 166,378	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	162,663	100 [ 67.9]	239,563	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	242,000	
d	( ) 207,012	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [ / ]	100 [100.9]	214,603	100 [ 85.4]	251,292	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	254,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -18.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -36.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -17.0	画地 +0.9	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： 246,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		分譲マンション適地と判断したため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳								
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)		
804,464,376	576,346,898	15	530,000	1,858.17	240,000	2,265.06		
開発法による価格		228,117,478 円 ( 224,000 円/㎡ )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 ( a ~ c の合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )	
	a 道路	b 公園	c その他				
1,020㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,020.00㎡	
総面積に対する割合							
( 100.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )			( 100.0% )	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
574.35 ㎡	2,265.06㎡	1,869.57㎡	395.49㎡	1,858.17㎡	R C 5 F (23戸) 81㎡3 L D K		
敷地有効面積に対する割合							
( 56.3% )	( 222.1% )	( 183.3% )	( 38.8% )	延床面積に対する有効率 ( 82.04% )			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：12.5 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	530,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	530,000 円 / ㎡ ×	1,858.17 ㎡ =	984,830,100 円		
	店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円			
		合 計		984,830,100 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料			
		240,000 円 / ㎡ × ( 1 + 3 % ) =		247,200 円 / ㎡			
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 ( 総額 )	延床面積		建築工事費 ( 総額 )			
		247,200 円 / ㎡ ×	2,265.06 ㎡ =	559,922,832 円			
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	984,830,100 円 ×	13 % =	128,027,913 円				
支出合計	+ +		687,950,745 円				
(4)-4 投下資本収益率							
		15 %					
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 ( 1 期目 )	6ヶ月		
建築工事 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	12ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	17ヶ月		
建築工事 ( 2 期目 )	12ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	17ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	0ヶ月		
建築工事 ( 3 期目 )	18ヶ月	販売収入 ( 3 期目 )	21ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 ( 月 )	複利現価 ( × )		
収入	販売総額 ( 1 期 )	78,786,408 円 ( 8% )	× 0.8696	( 12ヶ月 )	=	68,512,660 円	
	販売総額 ( 2 期 )	709,077,672 円 ( 72% )	× 0.8204	( 17ヶ月 )	=	581,727,322 円	
	販売総額 ( 3 期 )	196,966,020 円 ( 20% )	× 0.7830	( 21ヶ月 )	=	154,224,394 円	
収入合計	-	-	-	-	=	804,464,376 円	
支出	建築工事費 ( 1 期 )	55,992,283 円 ( 10% )	× 0.9325	( 6ヶ月 )	=	52,212,804 円	
	建築工事費 ( 2 期 )	55,992,283 円 ( 10% )	× 0.8696	( 12ヶ月 )	=	48,690,889 円	
	建築工事費 ( 3 期 )	447,938,266 円 ( 80% )	× 0.8109	( 18ヶ月 )	=	363,233,140 円	
	開発負担金	0 円 ( 0% )	× 1.0000	( 0ヶ月 )	=	0 円	
	販売管理費 ( 1 期 )	64,013,957 円 ( 50% )	× 0.9325	( 6ヶ月 )	=	59,693,015 円	
	販売管理費 ( 2 期 )	64,013,957 円 ( 50% )	× 0.8204	( 17ヶ月 )	=	52,517,050 円	
販売管理費 ( 3 期 )	0 円 ( 0% )	× 1.0000	( 0ヶ月 )	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	576,346,898 円	
(4)-7 開発法による価格							
		収入の現価の総和	支出の現価の総和		開発法による価格		
		804,464,376 円 -	576,346,898 円 =		228,117,478 円 224,000 円 / ㎡		

# 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	貞和不動産鑑定株式会社
大野城(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	29,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	115,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	大野城市下大利 5 丁目 7 6 2 番 2 5 「下大利 5 - 2 - 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 (50,100)	
	1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既存住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	水城 660 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	水城駅南西方 660 m	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	生活利便性の良好な閑静な既存住宅地域であり、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感染拡大に対する政府・地方公共団体等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に注視する必要がある。						
(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	115,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市及び春日市の低層住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。最寄駅まで徒歩圏内にあるなど交通利便性が良好な地域であり、地価の拡大上昇傾向が続いているが、新型コロナウイルス感染拡大等の影響もあり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、3000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性を重視した自用目的の取引が中心の地域であり、比準価格は、市場性に着目して試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、第 1 種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	150,000 円 / m <sup>2</sup>	[109.3]	100	100	[100.0]	115,000	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 +2.0 0.0 要 環境 +37.0 +2.0 因 行政 +2.0 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	要因	人口、世帯数共に微増傾向。堅調な住宅需要が続くも、コロナ禍により住宅市場にも影響が波及、今後の経済・所得環境等の変化に注視。	
	前年標準価格		110,000 円 / m <sup>2</sup>					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		要因	要因	J R 徒歩圏内の住宅地域。コロナ禍以降、地価上昇拡大からやや弱含みへと推移。コロナ禍が継続した場合、住宅の需給動向に要注視。	
	標準地番号		-					
	公示価格		円 / m <sup>2</sup>		要因	要因	個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間	+4.5 %	半年間				%

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城2C - 8	大野城市		更地	( )	台形	南西5.5 m市道 北西5.8 m 準角地		1低専 (60,100) 建築協定		
b	大野城2C - 1303	大野城市		更地	( )	ほぼ台形	南12 m市道		1低専 (40,60)		
c	春日2C - 105	春日市		建付地	( )	長方形	北東5.1 m市道		1低専 (50,80)		
d	春日2K - 18	春日市		建付地	( )	台形	北東9 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 110,035	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [106.1]	103,709	100 [ 90.2 ]	114,977	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	115,000	
b	( ) 126,809	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	122,663	100 [107.5]	114,105	画地 0.0 行政 0.0	114,000	
c	( ) 111,902	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	110,794	100 [ 95.0 ]	116,625	その他 0.0	117,000	
d	( ) 112,296	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	114,631	100 [100.7]	113,834	その他 0.0	114,000	
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 0.00	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 -8.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 115,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
大野城(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	67,800 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 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市若草 2 丁目 1 7 6 8 番 2 9 「若草 2 - 1 9 - 1 0」			地積 (㎡)	319	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下大利 3.9 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6 m 市道	交通 下大利駅南西方 3.9 km	法令 1 低専 (40,60)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が整然と建ち並び住宅団地として概ね熟成した状況にある。需要は安定しており地価も緩やかな上昇傾向が持続すると予測するが、コロナ禍の影響により先行き不透明な側面がある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	67,800 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市南部、春日市及び太宰府市との行政界付近に位置する住宅地域一円である。主たる需要者は、福岡都市圏へ通勤するエンドユーザーである。市場の中心価格帯は、土地約 3 2 0 ㎡で 2, 0 0 0 万円前半程度、土地及び建物の総額で 4, 0 0 0 万円程度であるが、近年の地価上昇を背景に中規模画地を分割販売して総額を抑制する販売手法が多くみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適格要件を満たす事例に適切な補修正を施して求められており、現実の取引に生じた説得力の高い価格となっている。一方、当該地域は自己利用を前提とした住宅が中心であるため、収益物件の想定は現実的ではないと判断して収益還元法は適用しなかった。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額の関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格をもって当該基準地の鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大野城(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	68,000 円 / ㎡	[102.9]	100	100	[103.0]	67,300	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
			100	[103.0]	[103.9]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 65,500 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		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +3.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 立体交差事業等への期待が高まる中、地価は市内全般で順調に上昇していたがコロナ禍による影響で地価上昇の勢いはやや衰えている。 (地域要因) 利便施設等への接近性はやや劣るが閑静な住環境を維持しているため、需要は安定して推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		



(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 2 K - 1416	大野城市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大野城 2 K D H - 628	大野城市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.5 m市道		1 低専 (40,60)		
c	大野城 2 K D H - 601	大野城市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等		
d	大野城 2 K D H - 625	大野城市		更地	( )	台形	南4 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (50,60)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 59,670	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	60,733	$\frac{100}{[100.0]}$	60,733	街路 0.0 交通・接近 0.0	62,600	
b	( ) 61,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	61,899	$\frac{100}{[96.0]}$	64,478	環境 0.0	66,400	
c	( ) 72,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,288	$\frac{100}{[104.9]}$	70,818	画地 +3.0	72,900	
d	( ) 65,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,265	$\frac{100}{[102.8]}$	67,378	行政 0.0 その他 0.0	69,400	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	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 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,800 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、原価法は適用できない。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は自己利用を前提とした既成住宅団地内に存し、価格形成過程においては不動産の収益性よりも居住の快適性や類似不動産との比較が重視されるため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	株式会社 旭鑑定補償
大野城(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	53,700,000 円	1㎡当たりの価格	241,000 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]	190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市下大利1丁目331番16外「下大利1-9-31」				地積(㎡)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防  (その他)地区計画等(90,400)	
(2)近隣地域	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 5	中高層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域	南東8m 市道	水道、ガス、下水	下大利200m		
	範囲	東 40m、西 60m、南 30m、北 10m		標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 13m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	下大利駅 西方200m	法令(80,400)準防地区計画等
地域要因の将来予測	現在低層店舗もみられるが、今後高層化が進行するものと思料する。高い上昇率で地価が推移してきたが、コロナ禍の影響が長期化すると地価の上昇に歯止めがかかる可能性があり、今後の地価動向を注視する必要がある。							
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	243,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	184,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市、春日市の駅近くの商業地域を主として周辺市区等の駅近くの商業地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。マンション用地としての需要も競合するため地価は高い上昇率が継続していたがコロナ禍の影響で市場が一時様子見の状態となったため地価の上昇幅は縮小しており、今後の地価動向に注視する必要がある。なお、市場の中心となる価格帯は1種単価で20万円/坪程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の事例から求められた価格を基に試算した比準価格については、市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、各項目の査定段階に多くの想定要素を含むため、説得力が劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量の上、価格形成要因の変動状況も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 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 225,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	駅前商業地はマンション需要を背景に高い地価上昇率を示していたがコロナ禍の影響等により地価の上昇率は圧縮している。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 大野城 5 - 1 公示価格 236,000 円/㎡							
変動率		年間 +7.1 %	半年間 +2.1 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大野城2C - 1208	大野城市		更地	( )	ほぼ正方形	北東4 m市道 南西3 m 二方路		商業 (100,240)				
b	大野城2C - 1403	大野城市		貸家建付地	( )	長方形	南東5 m市道		商業 (90,300)				
c	大野城2C - 15	大野城市		建付地	( )	台形	南東8 m市道		商業 (90,400) 地区計画等				
d	春日2C - 107	春日市		貸家建付地	( )	台形	西6.1 m市道		近商 (90,200) 高度地区最高20m				
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	( ) 288,033	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.7 ]}$	285,433	$\frac{100}{[108.3]}$	263,558	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	264,000			
b	( ) 230,399	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,061	$\frac{100}{[ 99.8 ]}$	249,560	画地 0.0 行政 0.0	250,000			
c	( ) 241,971	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	241,729	$\frac{100}{[100.0]}$	241,729	その他 0.0	242,000			
d	( ) 265,931	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	269,654	$\frac{100}{[113.3]}$	238,000	その他 0.0	238,000			
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 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +25.0	画地 -0.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	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： 243,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	15,283,399	4,031,214	11,252,185	9,453,600	1,798,585	( 0.9332 ) 1,678,440	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	40,937,561 円 ( 184,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	133.25	R C 10 F		848.09		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	223 ㎡	19.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階～10 階：住宅（1LDK 30～38 ㎡、18 戸）、駐車場 6 台を想定			有効率の理由	78.3 %	共同住宅廊下部分、駐車場を含むため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	151.96	14.6	22.20	3,750	83,250	6.0	499,500
2 ~ 4	住宅	78.93	92.4	72.92	1,700	123,964	1.0	123,964
							1.0	123,964
5 ~ 6	住宅	78.93	92.4	72.92	1,730	126,152	1.0	126,152
							1.0	126,152
7 ~ 8	住宅	78.93	92.4	72.92	1,760	128,339	1.0	128,339
							1.0	128,339
9 ~ 10	住宅	71.81	91.6	65.80	1,800	118,440	1.0	118,440
							1.0	118,440
計		848.09	78.3	664.24		1,201,004		1,617,254 1,117,754
年額支払賃料				1,201,004 円 x 12ヶ月 = 14,412,048 円				
a 共益費(管理費)				100 円/㎡ x 664.24 ㎡ x 12ヶ月 = 797,088 円				
b 共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 + = 576,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				15,209,136 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 789,257 円				
以上計 + a+ - -				14,995,879 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,617,254 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,364 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,117,754 円 x 95.0 % x 0.2563 = 272,156 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				15,283,399 円 ( 68,535 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城(賃) 2 K - 1204	1,689 ( 1,689 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,784	対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	大野城(賃) 2 C - 1303	1,603 ( 1,603 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,692	月額支払賃料 ( 1,700 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	780,000 円	156,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,578,514 円	15,785,136 x	10.0 %
公租公課	土地 112,700 円	査定額	
	建物 1,248,000 円	156,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,031,214 円 (	18,077 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.4 % )
(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	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(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	156,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> x 848.09 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,453,600 円 ( 42,393 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,283,399 円
総費用			4,031,214 円
純収益 -			11,252,185 円
建物等に帰属する純収益			9,453,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,798,585 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,678,440 円 ( 7,527 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	40,937,561 円 (		184,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
大野城(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	66,000,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 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]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市白木原1丁目233番22「白木原1-11-4」				地積(㎡)	266	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防  (その他)地区計画等(90,400)	
(2)近隣地域	1:2	店舗兼共同住宅RC5	中層店舗兼共同住宅と低層店舗が混在する駅に近い商業地域	北西26m 県道	水道、ガス、下水	白木原200m		
	範囲	東 50m、西 20m、南 15m、北 15m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 25m、		規模	250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2.6m 県道	交通施設	白木原駅 西方200m	法令(80,400) 商業準防 地区計画等
地域要因の将来予測	近隣でマンション建設が予定されており、土地利用の高度化が進んでいる。感染症による影響も注視する必要があるが、立地の優位性から、需要は底堅く推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	200,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄及びJRの鉄道沿線を中心とする商業地域であり、大野城市のほか、春日市等隣接市町にも及ぶ。主たる需要者は、賃貸マンション等、収益目的の不動産業者や個人投資家等である。利便性の高い駅周辺の賃貸マンションは投資需要が旺盛であり、利回りの低下から地価も上昇が続いている。需要の中心となる価格帯は画地規模により異なるが、土地で5,000万円から10,000万円前後と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上のとおり、2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な試算価格である。一方、収益価格は収益性に着目した試算価格であり、商業地の評価において重視すべき価格であるが、試算の過程において想定要素が介在するため、規範性が相対的に劣る。したがって、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を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	大野城(県) 5 - 1	[107.1]	100	100	[100.0]	249,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	225,000 円/㎡	100	[100.0]	[96.9]	100	-5.0 0.0 +2.0 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 230,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	大野城市では、賃貸マンションが立地可能な駅前等で商業地需要が旺盛。ただし、感染症の影響により直近の市場はやや停滞気味。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的 要因	駅に近い利便性の良い商業地であり、投資物件としての需要が強く、希少性も認められる。		
変動率 年間 +7.8% 半年間 %		個別的的要因に変動はない。						



(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大野城2C - 1403	大野城市		貸家建付地	( )	長方形	南東5 m市道		商業 (90,300)					
b	大野城2C - 15	大野城市		建付地	( )	台形	南東8 m市道		商業 (90,400) 地区計画等					
c	春日2C - 107	春日市		貸家建付地	( )	台形	西6.1 m市道		近商 (90,200) 高度地区最高20m					
d	春日2C - 9	春日市		建付地	( )	長方形	南西11 m市道 北東6 m 二方路		準工 (60,200) 高度地区1種20m					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( 230,399 ) 230,399	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,061	$\frac{100}{[ 87.4]}$	284,967	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	285,000				
b	( 241,971 ) 241,971	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	241,729	$\frac{100}{[ 98.8]}$	244,665	0.0 0.0 0.0	245,000				
c	( 265,931 ) 265,931	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	269,654	$\frac{100}{[ 96.7]}$	278,856	0.0	279,000				
d	( 201,024 ) 201,024	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	208,050	$\frac{100}{[ 81.3]}$	255,904	0.0	256,000				
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 +0.90	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	-8.0 -5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	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	-7.0 -10.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	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	-4.0 -10.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 250,000 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)	
	17,461,759	3,843,512	13,618,247	11,332,200	2,286,047	( 0.9549 ) 2,182,946	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	53,242,585 円 ( 200,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 7 F		1,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	266 ㎡	12.0 m x 25.0 m	前面道路：県道 26.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は駐車場、2階は店舗、3～7階は1DK住戸平均約38㎡(20戸)を想定			有効率の理由	83.9 %	構造・用途から標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	駐車場	40.00						
2 ~ 2	店舗	160.00	60.0	96.00	2,120	203,520	6.0	1,221,120
3 ~ 7	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,600	243,200	1.0	243,200
~		20.00						
~								
計		1,020.00	83.9	856.00		1,419,520		2,437,120 1,216,000
年額支払賃料				1,419,520 円 x 12ヶ月 = 17,034,240 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 960,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				17,034,240 円 x 5.0 % + 円 x % = 851,712 円				
以上計 + a+ - -				17,142,528 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,437,120 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,153 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,216,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 296,078 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 + + +				17,461,759 円 ( 65,646 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城(賃) 2K - 1201	1,307 ( 1,281 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,602	対象基準階の 月額実質賃料 1,636 円/㎡
b	春日(賃)2 K - 1303	1,456 ( 1,397 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,670	月額支払賃料 ( 1,600 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	935,000 円	187,000,000 x	0.5 %
維持管理費	899,712 円	17,994,240 x	5.0 %
公租公課	土地 138,800 円	査定額	
	建物 1,496,000 円	187,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	187,000 円	187,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	187,000 円	187,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,843,512 円 (	14,449 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.0 % )
(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	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	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	187,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,020.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	11,332,200 円 ( 42,602 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,461,759 円
総費用			3,843,512 円
純収益 -			13,618,247 円
建物等に帰属する純収益			11,332,200 円
土地に帰属する純収益 -			2,286,047 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,182,946 円 ( 8,207 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	53,242,585 円 (		200,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	339,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市御笠川2丁目5番3外「御笠川2-5-2」				地積(㎡)	2,418	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	1.2:1	店舗SRC3	店舗、営業所等が建ち並び国道沿いの路線商業地域	北東45m国道	水道、下水	春日原1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 100m、北 300m			標準的使用	郊外型低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 45m、			規模	2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5m国道	交通施設	春日原駅北東方1.7km 法令 準工(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	太宰府インターへ接続する交通量の多い国道沿いの路線商業地域であり、今後も同様の形態が継続するものと予測する。新型コロナウイルス感染拡大に対する経済政策等も含めて、今後の景気動向に注視する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	郊外型低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	101,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大野城市を中心として隣接する博多区・春日市・太宰府市の幹線及び準幹線の路線商業地域である。需要者の中心は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等である。自動車交通量の多い路線商業地域においても地価の拡大上昇傾向が続いていたが、コロナ禍等の影響もあり上昇幅は縮小傾向にある。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があり、また、収益価格算定の過程で想定要素を含むことから、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		100	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	春日(県) 5 - 3	[105.9]	100	100	[100.0]	138,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[105.9]	100	100	[100.0]	138,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	185,000 円/㎡	100	[100.0]	[141.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	市内の地価は総じて上昇基調で推移していたが、新型コロナ禍以降、企業の投資需要に影響が波及、今後の景況感・経済政策等に注視。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	交通量の多い路線商業地域。コロナ禍以降、地価上昇拡大からやや弱含みへと推移。コロナ禍が継続の場合、企業の投資需要に要注視。	
	変動率	年間	+3.7%	半年間	%		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大野城2C - 904	大野城市		更地	( )	ほぼ台形	北東22 m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m					
b	大野城2C - 206	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西11.5 m県道		1住居 (60,200) 高度地区					
c	春日2C - 1202	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	東17 m市道 南7.6 m 角地		近商 (100,200) 高度地区1種最高20m 地区計画等					
d	春日2C - 112	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南25 m県道		2住居 (60,200) 高度地区1種20m					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 124,826	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	125,450	100 [ 88.4 ]	141,912	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	( ) 114,112	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	126,791	100 [ 91.0 ]	139,331		142,000 139,000				
c	( ) 159,775	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	155,819	100 [108.2]	144,010		144,000				
d	( ) 131,830	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	135,126	100 [ 94.1 ]	143,598		144,000				
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 +0.06	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	-5.0 0.0	環境 環境	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 141,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	38,953,800	7,923,800	31,030,000	20,266,500	10,763,500	( 0.9746 ) 10,490,107	( 4.7 0.4 ) 4.3 %	
	収益価格	243,955,977 円 ( 101,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	20,400,000		
1 ~ 2	店舗	2,000.00	100.0	2,000.00	1,700	3,400,000				
~										
~										
~										
計		2,000.00	100.0	2,000.00		3,400,000				20,400,000
年額支払賃料					3,400,000 円 x 12ヶ月 = 40,800,000 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はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					40,800,000 円 x 5.0 % 円 x % = 2,040,000 円					
以上計 + a+ - -					38,760,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					20,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 193,800 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 + + +					38,953,800 円 ( 16,110 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城(賃) 2 C - 4	1,737 ( 1,725 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,688	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	大野城(賃) 2 C - 5	1,703 ( 1,698 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,793	月額支払賃料 ( 1,700 円/㎡)
c	大野城(賃) 2 C - 201	1,667 ( 1,663 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,651	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	1,475,000 円	295,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,224,000 円	40,800,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,274,800 円	査定額	
	建物 2,360,000 円	295,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	295,000 円	295,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	295,000 円	295,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,923,800 円 (	3,277 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	295,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,000.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	20,266,500 円 ( 8,382 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			38,953,800 円
総費用			7,923,800 円
純収益 -			31,030,000 円
建物等に帰属する純収益			20,266,500 円
土地に帰属する純収益 -			10,763,500 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			10,490,107 円 ( 4,338 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	243,955,977 円 (		101,000 円 / m <sup>2</sup> )