

# 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
那珂川(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	76,500 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 25 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	那珂川市片縄北 2 丁目 3 4 5 番 1 3 「片縄北 2 - 1 4 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	222	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 (40,80)  (その他)				
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の戸建住宅が多い住宅地域	北東 5 m 市道	水道、下水	博多南 2.2 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は特になし。	街路	5 m 市道	交通施設	博多南駅北西方 2.2 km	法令規制	1 低専 (40,80)		
	地域要因の将来予測	地域の利用に大きな変化はなく当面現状程度で推移すると予測する。感染症の影響で地価の上昇基調にも歯止めがかかったが、今後の市場はやや不透明である。									
(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	76,500 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、那珂川市北部の住宅地域を中心として、福岡市南区の一部に及ぶ。需要者は、福岡都市圏に通勤する勤労者世帯が中心となる。那珂川市中心部、北部を中心に分譲地取引が活発で、これらの価格が地価上昇を牽引してきた。直近では、感染症の影響から市場に停滞感が見られるが、今後の市場動向を注視する必要がある。なお、取引の中心価格帯は、土地は 2 0 0 m <sup>2</sup> で 1 , 5 0 0 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	自用の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、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	標準 街路	地 街路	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			準 交通		域 交通
			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 訳	標準 街路	0.0	地 街路	+2.0
	那珂川(県) - 2							準 交通	0.0	域 交通	+10.0
	前年指定基準地の価格	[105.2]	100	100	[100.0]	76,300	補 環境	0.0	要 環境	+18.0	
	96,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[132.4]	100		正 行政	0.0	因 行政	0.0	
							その他	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 73,000 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 〕	那珂川市では北部エリアを中心に建売分譲が活発で、年初までは、地価は上昇基調。感染症の影響から直近はやや停滞気味である。					
	- 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>					市北部の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はないが、建替えを契機とする区画割り分譲による建売住宅が、価格上昇を牽引。					
	変動率	年間	+4.8 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	那珂川2C - 214	那珂川市		更地	( )	不整形	南西4.6 m市道		1低専 (40,80)				
b	那珂川2C - 205	那珂川市		底地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1中専 (60,200)				
c	那珂川2C - 219	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北西5 m市道		1低専 (40,80)				
d	那珂川2C - 220	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	西5 m市道 東6 m 二方路		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	( ) 46,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 75.0]}$	62,315	$\frac{100}{[ 82.5]}$	75,533	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	75,500			
b	( ) 76,196 76,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,949	$\frac{100}{[108.2]}$	72,042	画地 0.0 行政 0.0	72,000			
c	( ) 83,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,952	$\frac{100}{[106.0]}$	79,200	その他 0.0	79,200			
d	( ) 68,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,481	$\frac{100}{[ 86.7]}$	78,986	その他 0.0	79,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.26	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 +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 +0.09	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 +5.0	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 +0.04	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 -15.0	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： 76,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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		対象基準地を含む近隣地域は、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



(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	那珂川 2 C - 207	那珂川市		更地	( )	不整形	南東6 m市道		2 低専 (50,100)	
b	那珂川 2 C - 1322	那珂川市		建付地	( )	不整形	東4 m市道		1 低専 (50,100)	
c	那珂川 2 C - 1310	那珂川市		建付地	( )	長方形	北西4 m市道 北東2 m 角地		1 住居 (60,160)	
d	那珂川 2 C - 707	那珂川市		建付地	( )	長方形	南東6.1 m市道 北西4 m 二方路		1 中専 (70,200)	
e	那珂川 2 K - 719	那珂川市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6.1 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 95,162	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.0]}$	106,540	$\frac{100}{[104.0]}$	102,442	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	102,000
b	( ) 101,855	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	103,102	$\frac{100}{[ 97.0]}$	106,291	画地 0.0 行政 0.0	106,000
c	( ) 136,364	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	138,119	$\frac{100}{[131.2]}$	105,274	その他 0.0	105,000
d	( ) 114,485	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	115,944	$\frac{100}{[100.7]}$	115,138	その他 0.0	115,000
e	( ) 96,776	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,389	$\frac{100}{[ 98.9]}$	100,494	[100.0] 100	100,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -8.0	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 +5.0		
b	正常	% / 月 -0.20	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.26	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 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.33	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 +2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.27	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 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +1.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 101,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が中心となる地域であり、収益性より居住の快適性が重視される地域であることから、収益性に馴染まないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 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
那珂川(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	3,650,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,200 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 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字南面里字田久保 2 4 2 番 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	190	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	都計外  (その他) 土砂災害警戒区域	
	1.5 : 1	住宅 W 2	農地、農家住宅の中に開発された小規模住宅地域	西 4.5 m 市道	下水	博多南 7.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 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	4.5 m 市道	交通施設	博多南駅 南西方 7.4 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制
	地域要因の将来予測	中心部から離れた山間に小規模開発された住宅地域である。外部からの参入は乏しく、現状程度で推移すると予測する。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は希薄で、地価は下落が継続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	19,200 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	同一需給圏は那珂川市郊外部を中心とし、福岡市南区、早良区の郊外部に及び圏域と判定した。需要者は、地縁を有する市内居住者若しくはその親族等が大半を占める。市の中心部から離れた山間に位置し、最寄り駅やスーパー等の生活利便性に劣ることに加え、土砂災害警戒区域に存することから、需要は限定的である。取引自体が極めて少ないことから、取引の中心的な価格帯を見出すことができない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、周辺基準地の価格推移や不動産の需給動向にも留意の上、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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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 19,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	那珂川市では北部エリアを中心に建売分譲が活発で、年初までは、地価は上昇基調。感染症の影響から直近はやや停滞気味である。			
	- 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>				〔地域 要因〕	地域内には特段の変動要因はないものの、利便性が劣る山間部に位置し、土砂災害警戒区域にも指定されており、需要は乏しい。		
	変動率	年間 -3.0 %	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	那珂川2C - 221	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北3m未舗装私道		都計外		
b	那珂川2C - 1320	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	東4.3m市道 北西2.2m 角地		都計外		
c	那珂川2K - 210	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m市道 南西4m 角地		「調区」 (70,200)		
d	那珂川2C - 203	那珂川市		更地	( )	不整形	南西3.5m道路		「調区」 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 14,831	100 [100.0]	[ 98.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,653	100 [ 75.6 ]	19,382	街路 交通・ 0.0	19,400	
b	( ) 19,165	100 [100.0]	[ 98.8 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	18,564	100 [ 97.0 ]	19,138	接近 環境 0.0	19,100	
c	( ) 20,833	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	20,363	100 [109.6]	18,579	画地 行政 0.0	18,600	
d	( ) 23,463	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	25,992	100 [126.6]	20,531	その他 0.0	20,500	
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 -0.17	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 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	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 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +11.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +26.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,200 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		戸建住宅が僅かに見られる郊外の住宅地域であり、アパート、貸家等の収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
那珂川(県) - 4	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	8,600,000 円	1㎡当たりの価格	52,100 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	那珂川市西隈 2 丁目 4 6 番 8 「西隈 2 - 5 - 1 8」			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	1 住居 (60,200)	
	1 : 1	住宅 W 2	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	博多南 3.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模			160 ㎡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	博多南駅南西方 3.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	市役所にほど近く戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域として、概ね熟成した状況にある。最寄駅までやや距離はあるが需要は安定しており、当面、地価は緩やかに上昇すると予測するがコロナ禍による不安定な側面を有する。						
(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	52,100 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	同一需給圏は市内全域の既成住宅地域一円である。主たる需要者は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーである。圏内はコロナ禍の懸念材料を抱えつつも最寄駅や便利施設接近性に優れた地域の需要が堅調に推移しており、接近性の劣る地域であってもその堅調な需要が波及し安定して推移している。市場の中心価格帯は土地約 160 ㎡で 800 ~ 900 万円程度、新築物件であれば 2,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適格要件を具備した事例に適正な補修正を施して求められ、現実の取引より生じた実証的な価格である。一方、収益価格は、地域内に利用現況に鑑み、収益物件等を想定することは非現実的であるとして手法の適用を断念した。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	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 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 その他 其他
価と格しをた	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 標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 域 交通 +14.0 化 環境 要 環境 +39.0 補 画地 因 行政 -2.0 正 行政 その他 +25.0 其他 0.0	
	那珂川(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[105.2]	100	100	[100.0]	52,000		
	96,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[194.1]	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 51,500 円 / ㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 市中心部では地価は上昇傾向であったが、コロナ禍の影響を受けその勢いはやや減速している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			〔地域要因〕 既存建物の建替え等以外特段の変動要因はないが閑静な住環境を維持しており、需要は安定して推移している。				
	変動率	年間 +1.2 %	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	那珂川 2 K - 215	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	北東9.5 m 県道 南東4.7 m 角地		1 低専 (50,80)				
b	那珂川 2 C - 215	那珂川市		建付地	( )	長方形	南西4.5 m 市道 北東4.5 m 二方路		1 低専 (40,80)				
c	那珂川 2 C - 705	那珂川市		建付地	( )	長方形	西6 m 市道		1 低専 (40,60)				
d	那珂川 2 C - 211	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m 市道 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	( ) 51,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,446	$\frac{100}{[103.9]}$	49,515	街路 0.0 交通・接近 0.0	49,500			
b	( ) 47,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	56,928	$\frac{100}{[107.8]}$	52,809	環境 0.0	52,800			
c	( ) 57,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	57,893	$\frac{100}{[109.8]}$	52,726	画地 0.0	52,700			
d	( ) 54,921	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	58,676	$\frac{100}{[109.8]}$	53,439	行政 0.0	53,400			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [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 +0.17	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 +2.0	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 +5.0	環境 +8.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	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 +11.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +11.0	画地 +4.0	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： 52,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は持ち家を中心とした既成住宅地域内にあり収益獲目的のアパート等を想定することは事業収支の観点から現実的ではない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）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 那珂川(県) - 5, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 光子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.4 倍, 倍率種別, 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は那珂川市内に位置する既存住宅地域一円である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は建築費の高騰や価格と賃料の相関関係が不完全であることが影響しやや低位に試算された. (8) 公規価示標準格しをた: 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 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, 変動率, 年間, 半年間, 変動状況要因

(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	那珂川2 K - 719	那珂川市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6.1 m市道		1 住居 (60,200)	
b	那珂川2 C - 1304	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.6 m市道		1 中専 (60,184)	
c	那珂川2 C - 1302	那珂川市		更地	( )	台形	西12 m市道 南14.5 m 北西4 m 三方路		1 中専 (70,200)	
d	那珂川2 C - 201	那珂川市		更地	( )	不整形	南西5 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (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	( ) 96,776	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,389	100 [102.0]	97,440	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	97,400
b	( ) 77,616	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,168	100 [ 90.3]	87,672	環境 0.0	87,700
c	( ) 63,700	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9]	65,977	100 [ 83.6]	78,920	画地 0.0	78,900
d	( ) 85,743	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	87,887	100 [102.8]	85,493	行政 0.0 その他 0.0	85,500
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 +0.27	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.22	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 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.18	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 -18.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.23	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 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： 87,000 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)	
	6,590,530	1,320,900	5,269,630	4,390,400	879,230	( 0.9757 ) 857,865	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	21,446,625 円 ( 59,100 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 (㎡)		
共同住宅	150.00	S 3 F		450.00		
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%	200%	363㎡	14.0 m x 26.0 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	2LDKの住宅(約50㎡x9戸)を想定。			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 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,200	180,000	1.0	180,000	1.0	180,000
2 ~ 3	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,220	183,000	1.0	183,000	1.0	183,000
~										
~										
~										
計		450.00	100.0	450.00		546,000				546,000
年額支払賃料						546,000円 x 12ヶ月 = 6,552,000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)						5,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 240,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金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 (%) )						6,552,000円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 339,600円				
以上計 + a+ - -						6,452,400円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						546,000円 x 95.0% x 1.00% = 5,187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%) 546,000円 x 95.0% x 0.2563 = 132,943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 + + +						6,590,530円 ( 18,156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	那珂川(賃) 2C - 1302	1,240 ( 1,214 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.2]	100 [90.0]	100 [110.0]	1,289	対象基準階の 月額実質賃料 1,247円/㎡
b	那珂川(賃) 2C - 1303	973 ( 973 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,173	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	274,400 円	68,600,000 x	0.4 %
維持管理費	339,600 円	6,792,000 x	5.0 %
公租公課	土地 55,200 円	査定額	
	建物 514,500 円	68,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	68,600 円	68,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	68,600 円	68,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,320,900 円 (	3,639 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(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	68,600,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 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	4,390,400 円 ( 12,095 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,590,530 円	
総費用		1,320,900 円	
純収益 -		5,269,630 円	
建物等に帰属する純収益		4,390,400 円	
土地に帰属する純収益 -		879,230 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		857,865 円 ( 2,363 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	21,446,625 円 (	59,100 円 / m <sup>2</sup> )	

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
那珂川(県) - 6	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	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	26,400 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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字上梶原字楠木 7 6 7 番 2			地積 (㎡)	471	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域	南東 7.4 m 県道	下水	博多南 3.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 300 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模		450 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7.4 m 県道	交通施設	博多南駅 南方 3.5 km 法令「調区」(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	県道沿いに農家住宅が点在する農家集落地域として、当面、現況用途を維持する。調整区域の法規制により需要は未だやや弱含みであり、コロナ禍とも相まって、当分の間、地価は緩やかな下落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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,400 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	同一需給圏は那珂川市内及び隣接する福岡市等における市街化調整区域の住宅地域一円である。主たる需要者は地縁者や農業従事者である。圏内においては、転入者需要は弱く相続等を契機に売買がなされる程度で、土地需要は依然弱含みで推移している。市街化調整区域内の建築制限等により土地の価格形成過程においては個別性が強く、市場の中心となる規模や総額等の相場感は見いだすづらい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は調整区域内の現実の取引に生じた事例に適正な補修正を施して求められ市場性を反映した説得力のある価格となった。一方、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と判断して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、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額の関連、及び同一需給圏内の推移動向等を総合的に勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,700 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	市中心部では地価は上昇傾向であったが、コロナ禍の影響を受けその勢いはやや減速している。		
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				(地域要因)	転入者需要の弱い調整区域内の住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はなく需要はやや弱含みで推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	那珂川2C - 203	那珂川市		更地	( )	不整形	南西3.5 m道路		「調区」 (60,200)					
b	那珂川2C - 1315	那珂川市		更地	( )	不整形	南4.5 m道路		「調区」 (60,200)					
c	那珂川2K - 716	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.3 m市道		「調区」 (60,200)					
d	那珂川2C - 224	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	南3 m市道		「調区」 (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 23,463	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	25,992	$\frac{100}{[ 98.7 ]}$	26,334	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	26,300				
b	( ) 25,214	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	26,382	$\frac{100}{[ 94.1 ]}$	28,036	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	28,000				
c	( ) 30,594	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	31,540	$\frac{100}{[100.3]}$	31,446	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	31,400				
d	( ) 29,561	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,502	$\frac{100}{[103.8]}$	28,422	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	28,400				
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 -0.03	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 -0.09	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-3.0
c	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+10.0
d	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+15.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,400 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		地域内は市街化調整区域に指定され自己利用を目的とした農家住宅が点在する地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは現実的ではなく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	ひかり不動産鑑定
那珂川(県) 5 - 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	81,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	136,000 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	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	那珂川市中原 2 丁目 1 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	596	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 ( 80,200 ) 準防  ( その他 )  ( 100,200 )	
	1.5 : 1	店舗兼共同住宅 R C 4	低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域	東 16 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	博多南 300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 150 m、北 130 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 30 m、奥行 約 20 m、			規模	600 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	1 6 m 県道	交通施設	博多南駅 西方 300 m 法令規制 近商 ( 80,200 ) 準防	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに日用品店舗や店舗付マンションが建ち並ぶ商業地域として、当面、現況用途を維持する。需要は堅調であり、当分の間、地価も緩やかに上昇するがコロナ禍による懸念材料も内在している。						
(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	角地	+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	97,500 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、那珂川市、福岡市南区及び春日市との行政区付近に位置する商住混在地を含む幹線道路沿いの商業地域一円である。主たる需要者は店舗兼共同住宅を経営する不動産業者や店舗経営目的の法人又は個人である。圏内は良好な融資環境と背後人口の増加を支えとして需要は強含みで推移していたがコロナ禍によって先行きの不透明感が出てきた。中心価格帯は規模や用途によって異なり、見出しづらい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は土地価格と賃料の関係が不完全であることや建築費の高騰を背景にやや低位に試算された。一方、比準価格は適格要件を備えた事例に適正な補修正を施して現下の地域市況を反映した客観的な価格となった。本件評価においては、指定基準地価格との均衡及び単価と総額との関連、同一需給圏内の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を標準として収益価格を比較考量のうえ、上記のとおり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	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 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	春日(県) 5 - 3	[ 105.9 ]	100	100	[ 105.0 ]	136,000	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 0.0 -9.0 +39.0 0.0 0.0 +20.0	
	前年指定基準地の価格	[ 105.9 ]	100	100	[ 105.0 ]	136,000	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 0.0 -9.0 +39.0 0.0 0.0 +20.0	
	185,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 151.8 ]	100		0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 0.0 -9.0 +39.0 0.0 0.0 +20.0	
(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 133,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	市中心部では地価は上昇傾向であったが、コロナ禍の影響を受けその勢いはやや減速している。		
	- 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 )	地域内は中心核となる店舗はなく特段の変動要因はないが背後人口の増加が下支えとなり需要は安定している。		
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %	( 個別的 )	個別的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	那珂川2K - 213	那珂川市		貸家 建付地	( )	ほぼ 整形	西12 m市道 南6 m 東6 m 三方路		1 中専 (70,200)		
b	春日2C - 1101	春日市		更地	( )	ほぼ長 方形	南西22 m県道 北西6 m  角地		2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	福岡南2C - 802	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台 形	南10 m県道 西3.3 m 北西3.2 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	春日2C - 416	春日市		建付地	( )	ほぼ台 形	南東8 m県道 西4 m  角地		2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 67,385 ) 67,385	$\frac{100}{[ 70.0 ]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	96,264	$\frac{100}{[ 80.2 ]}$	120,030	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
b	( ) 113,793	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	110,479	$\frac{100}{[ 86.1 ]}$	128,315		126,000	
c	( ) 117,204	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.8 ]}$	121,079	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	123,550		135,000	
d	( ) 152,380	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	147,942	$\frac{100}{[ 99.2 ]}$	149,135		130,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			157,000	
									[105.0] 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	その他	% / 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 -10.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 -5.0	画地 +3.0	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 -10.0	環境 +10.0	画地 -3.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	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： 140,000 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)	
	19,853,331	3,832,343	16,020,988	13,525,600	2,495,388	( 0.9549 ) 2,382,846	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	58,118,195 円 ( 97,500 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	190.00	R C 6 F		1,152.00		
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	100 %	200 %	200 %	596 ㎡	31.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～6階は住宅(2LDK；約57㎡ x 15戸)を想定。			有効率 の理由	88.2 %	構造・用途等より標準的である。

(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)
~	店舗	190.00	85.0	161.50	2,800	452,200	6.0	2,713,200
2 ~	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,380	235,980	1.0	235,980
							1.0	235,980
3 ~ 4	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,400	239,400	1.0	239,400
							1.0	239,400
5 ~ 6	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,420	242,820	1.0	242,820
							1.0	242,820
~		12.00						
計		1,152.00	88.2	1,016.50		1,652,620		3,913,620 1,200,420
年額支払賃料				1,652,620 円 x 12ヶ月 = 19,831,440 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)				6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				19,831,440 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,027,572 円				
以上計 + a+ - -				19,523,868 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,913,620 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,179 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 %) 1,200,420 円 x 95.0 % x 0.2563 = 292,284 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 + + +				19,853,331 円 ( 33,311 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	那珂川(賃) 2 C - 1304	1,533 ( 1,500 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.8]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,517	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	那珂川(賃) 2 C - 1302	1,240 ( 1,214 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,361	月額支払賃料 ( 1,400 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	1,060,000 円	212,000,000 x	0.5 %
維持管理費	616,543 円	20,551,440 x	3.0 %
公租公課	土地 141,800 円	査定額	
	建物 1,590,000 円	212,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	212,000 円	212,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	212,000 円	212,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,832,343 円 (	6,430 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(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 )	30 %	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 )	30 %	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	212,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,152.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,525,600 円 ( 22,694 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,853,331 円	
総費用		3,832,343 円	
純収益 -		16,020,988 円	
建物等に帰属する純収益		13,525,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,495,388 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,382,846 円 ( 3,998 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	58,118,195 円 (	97,500 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, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 那珂川(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 234,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 94,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	那珂川2K - 213	那珂川市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西12 m市道 南6 m 東6 m 三方路		1 中専 (70,200)		
b	春日2C - 1101	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西22 m県道 北西6 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	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		
d	福岡南2C - 802	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南10 m県道 西3.3 m 北西3.2 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南2C - 1425	福岡市南区		更地	( )	ほぼ長方形	東22 m国道 西12 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
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	( 67,385 ) 67,385	$\frac{100}{[ 70.0 ]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	96,264	$\frac{100}{[ 83.2 ]}$	115,702	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	121,000	
b	( ) 113,793	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	110,479	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	112,734	画地 +5.0 行政 0.0	118,000	
c	( ) 160,434	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	179,618	$\frac{100}{[144.5]}$	124,303	その他 0.0	131,000	
d	( ) 117,204	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.8 ]}$	121,079	$\frac{100}{[104.5]}$	115,865	その他 0.0	122,000	
e	( ) 167,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	162,957	$\frac{100}{[139.1]}$	117,151	[105.0] 100	123,000	
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	その他	% / 月 +0.30	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 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 -3.2	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 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 123,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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)
	21,653,730	4,026,600	17,627,130	8,862,300	8,764,830	( 0.9746 ) 8,542,203	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	198,655,884 円 ( 103,000 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	920.00	S 1 F		900.00		
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	70 %	200 %	200 %	1,920 ㎡	39.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(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 ~ 1	店舗	900.00	100.0	900.00	2,100	1,890,000	6.0	11,340,000
~								
~								
~								
計		900.00	100.0	900.00		1,890,000		11,340,000
年額支払賃料				1,890,000 円 x 12ヶ月 = 22,680,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸し店舗であり共益費不要				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				22,680,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,134,000 円				
以上計 + a+ - -				21,546,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				11,340,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 107,730 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 + + +				21,653,730 円 ( 11,278 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	那珂川(賃) 2 C - 203	1,891 ( 1,875 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,212	対象基準階の 月額実質賃料 2,107 円/㎡
b	那珂川(賃) 2 C - 201	1,681 ( 1,677 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,001	月額支払賃料 ( 2,100 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	645,000 円	129,000,000 x	0.5 %
維持管理費	680,400 円	22,680,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,475,700 円	査定額	
	建物 967,500 円	129,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,026,600 円 (	2,097 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.6 % )
(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	129,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 900.00 m <sup>2</sup> ( 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	8,862,300 円 ( 4,616 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,653,730 円
総費用			4,026,600 円
純収益 -			17,627,130 円
建物等に帰属する純収益			8,862,300 円
土地に帰属する純収益 -			8,764,830 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,542,203 円 ( 4,449 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	198,655,884 円 (		103,000 円 / m <sup>2</sup> )