令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社	
筑紫野(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	友野 和憲		ED

鑑定評価額10,200,000 円1 ㎡当たりの価格64,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月	1日 (4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
	ATR 0.77 0.71	05 0 (5)/T-12 0 15**	T#/##	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 2	25日 (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定詞	平価				

(4)																
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑紫野	市大字	牛島 3	16番1						地利 (㎡)		160	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用	用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設 近の状況	设との	2中 (60,	専 200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2			宅の中にア 注在する住宅		———— 南西5 r 市道	n	:	水道、 ガス、 下水	朝倉街	5道1.3 km		(7	の他)	
(2) 近	範囲	東 70 m、		100 m、		,	100 m		的使用		住宅地			1		
隣一	標準的画地の形物	大等 間	口約	11	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	模		165 m²	程度、	形状	長方用	3	
地域	地域的特性	特記、特記で	すべき事	項はな	l I	街 - 5 m 路 -	市道		交通 施設	1	計道駅 す	東方1.3 km	法令 規制	i`	·専 , 200)	
	地域要因の将 来予測	ー般住宅や 。需要は比										はなく、旨	当面は3	現状約	推持と予	測する
(3)最	貴有効使用の判定	低層住宅地							(対象基準 の個別的 因	集地 たり要	113				
' '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較収益還元法		比準価村 収益価村			- ,	円/㎡ 円/㎡	4	스						
		原価法		(八四)四 積算価			-	円/㎡	+							
		開発法			<u>-</u> こよる価格			円/㎡	_							
(6)市	万場の特性	同一需給圏I の中心は、社 く、生活利化 地のみで1	福岡市Ⅰ 更性も E	こ通勤す 良好であ	rる一次取行 sることかり	骨者層の(ら、地価Ⅰ	固人であ は上昇傾	る。近 向にあ	隣地域 る。市	域は最寄	駅接近	[性が比較的	り良好で	ご、大	型商業品	店舗に近
` / 検	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に あり、市場 映したもの 指定基準地	生を反¤ であり、	央してま 収益値	3リ規範性Ⅰ ■格につい ⁻	は高い。 ても規範	また、収 生が認め	益価格 られる	の試算 。 以上	算に当た 上から、	:って捋 比準値	採用した諸元 「格を重視し	icつi 、収i	1ては ^{益価格}	:最近の第 を比較す	実態を反 号量し、
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		りの	対象基 の規準 (円 /	集価格	標内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[1	<u>]</u>	100	100	[100]			補正				行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑紫野(県)	号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較		園の	対象基 の比準 (円 /	集価格 / ㎡)	内 準 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +5.0 +19.0
基の 準検 地討	前年指定基準72,	地の価格 ,500 円/㎡	<u> -</u>	10.3]	100 [102.0]	100 [122.4]	[100.	0]	64	4,100	補正		+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
(10) 対年 象標 基準	の - 2基準地が共 検である場合の検討	59 通地点(代表標	9,200 準地等と			/地 填	は、 最	り、利の	便性の 大型店	良好なが	地域の 接近性!	タウンとして 地価は上昇を こ恵まれた(て発展し 基調にす 低層住写	ある。 宅地域	である。	
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地+8.1 %	半年間	- 円 / ㎡	成 況 要 因 の	/ 個別的		別的要認	因に変	動はない	, ۱。					

00	取引事例番号	<u>+</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o.F	画地 形状	接面道 状況	5路の	主要 設の	要交通) 状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野3	C 筑	紫野市				建付 地	(,	ほI 形	 ぎ 台	南西6 m	市道				1 低専 50,80)
	- 6	_											\\\\\				
b	筑紫野 3 - 4		紫野市				更地	()	不 ^捏)	整形	南東6 m	直路				1 低専 50,80)
c	- 4 ² 筑紫野 3	_	 紫野市				底地			台升	—— 形	北東6.2	m市道				 1 低専
								(,)							50,80)
d	- 4 ² 筑紫野 3		 紫野市				更地			台升	形	西5.7 m	市道				 1 低専
	- 10						~ 5	())		南4.4 m				(60,80) :砂災害警戒区域
e								(,)							
	-																
NO	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[108.7]	100	100		70.000	100			05.0	街		0	.0	05.000
b	(,507)	[100.0] 	100	100.0]	[100.0] 		72,293	100			65,8	41 接	通・ 近	0	0.0	65,800
_	61	,728	[100.0]	100	[/]	-		70,672	[109			64,3				.0	64,400
С	74	,616	100 [100.0]	[105.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		78,794	100 [108			72,4	88 画:			0.0	72,500
d	(67) ,217	100 [100.0]	[110.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		72,753	<u>100</u>			66.8	行	政 の他		0.0	66.900
e	() (100.0		100	100		12,155	100			00,0	09 2		. 100]	-	00,900
				100		[]			[]					100		
VO	ア事情の内容		り標準化	補正の内記	₹				-	工地均	或要达	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	妾近	+1.0	環境	+11.0
		+0.67	画地	0.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	- ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	妾近	+1.0	環境	+11.0
		+0.68	画地	 -2.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・		0.0	環境	+11.0
		+0.80	画地		_ ¦行政		として			 行政			その他		0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路			交通・		+1.0	環境	+10.0
		+0.80			 ¦行政		その			 行政			その他		0.0	L	710.0
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-3.0	交通・			環境	
		, ,			,	- 	 そ の			 行政			その他	-		L	
			1247E		 J LLX		00	ت ا	1	ΙΙΙΧ			드아만				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 66,000円/㎡]

											` '		
(2)積算価格算定	內訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	価法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価 ^液 (円/㎡		証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点(修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の 較	比 個別的	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/m²)
	100 []	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近 		環境 		行政		7	·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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,559,556	520,149	2,039,407	1,743,510	295,897	(0.9750) 288,500	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,869,048	円 (42	2,900 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	途		建築面	積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(n	'n)
共同位	注宅					94.00	L S	5 2	F				1	88.00	
公治	去上の規制等						l								
用途均	也域等	基準建	蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間	引し・奥行		前面道路、	幅員等		
2 中縣	專		60 %		200 %	200 %	б	160 m	i 1	15.0 m×	10.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 r
想是	定建物の概要	2階建り平均			定。(2	2 D K 4 戸・	1 戸あた	有効率 の理由	<u>«</u>	100.0 %	外階段(かため。			
(3)-3	3 総収益算出	 内訳													
·	月 月	 途	床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 i料	Ą	月額支払賃	5料 a	保証金等(月数	女) a保証	金等	(P
				(m²)	(%)	(m²) (円)				(円) t	権利金等(月数	b権利	金等	(P
1	住宅			94.00	100.0	94.0	0	1,110	ס	104	,340	2.0)	208	,68
2	在宅			94.00	100.0	94.0	0	1,130	0	106	,220	2.0)	212	, 44
	~														
	~														
	~														
į	計			188.00	100.0	188.0	0			210	,560			421	,12
年額	額支払賃料							210	,560	0 円 × 12	ケ月 =		2,	526,72	20 円
a共	益費(管理費)					円	/m² x		m²x	12ケ月	=			0円
	益費(管理費	-				共益費を別			ない						
	の他の収入(駅 到れ損失(算と					敷金で充当	4,000 円		<i>+</i> >1 \	4 台×12	7月+		=	192,00	0 F
	型等による損		省只 /				,526,720		<i>ا</i> ل ال	6.0) %				<u> </u>
	全寺による損 a)x 空室率		(× 空	室率B(%))	+	192,000) % =			163,12	23 円
以_	上計 + a	+											2,	555,59	7 円
保記	証金等の運用	益(空室損	失考慮征			42	1,120 円	× 94	4.0	% ×	1.0	0 % =		3,95	9 円
権和	利金等の運用	益及び償却	羽額(空雪	室損失考慮	氢後)	償去	『年数(円	×	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 ^を	考慮後)					% ×		% =			0円
総山	収益	+ + +					2,5	559,556 円]	(15,997 [円/㎡)		
(3)-4	1 1㎡当たり	の月額支払	ム賃料の	算出根拠		()内は3	支払賃料								
NO	事例番号	実質賃料	の実際 料 / ㎡)	事情補正	斯 時, 正	点修 標準化 補正	と 建物		域要)比較		皆 查:	定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階σ)賃
	新数 3 C(動物 3 C(動物 5 C(動物 6 C(もの 6 C) もの 6 C(もの 6 C(もの 6 C) もの 6 C(もの 6 C) もの 6 C(もの 6 C) もの 6 C(もの 6 C) もの 6 C) も も 6 C) も も 6 C) も も 6 C) も も 6 C) も も 6 C)	3 (950 949)	100 [100.0	[100] 100	-			0.0	100] [95.0]	1,054	対象基準階 月額実質 1	皆の 賃料 ,132 F	—— ၅/n
	筑紫野 3 C(香) - 60		,038 ,017)	100 [100.0	[100] 100				0.0		1	1,139	月額支払 (1	.賃料 ,130 F	马/m
С		<u> </u>		100	1] 100	100) 10	00	100			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	実	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		106,800 円	26,700,000 × 0.4 %)	
維持管理費		108,749 円	2,718,720 × 4.0 %)	
ATD ATD	土地	24,300 円	查定額		
公租公課	建物	226,900 円	26,700,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		26,700 円	26,700,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		26,700 円	26,700,000 × 0.10 %)	
その他費用		0 円			
総費用					
~		520,149 円	(3,251 円/㎡) (経費率 2	20.3 %
3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格: 建物等	価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		26,700,000 円	400 000 TI (" 2	設計監理	
一小庄田尚二		0.0050	138,000 円 / ㎡x 188.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0653		0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,743,510 円 10,897 円/㎡)			
		,			
総収益				2,559,556	円
総費用				520,149	円
				2,039,407	円
建物等に帰属する純収益				1,743,510	
土地に帰属する純収益 -				295,897	
未収入期間を考慮した土地に帰属	はない はない はない はい			288,500	
×			(1,803	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %			
		6,869,048 円	(42,900	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株	式会社	
筑紫野(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	税田 健司	ЕД
鑑定評価額		7,760,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		23,300 円/㎡
4 甘土松東西					-	

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑紫野市	大字山家 5	114番	1 0					地積 (㎡)	(333	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面道	直路の2	如!	共給 里施 犬況		な交通施設 の状況	足との	準都計 (60,200)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1		主宅と一般信 3住宅地域		南東3.3	m	下力	K :	筑前山家	家450 m		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	100 m、	南 20	m、北	100 m	標準	 的使用	三建位	主宅地			<u> </u>
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 15	m、 奥行	5 約	20 m、	規札	塻	30	00 ㎡程	度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記 特にない			街 3.	3 m 市	道	交通	前山	家駅北南	西方450 m	法令	準都計 (60,200)
域					路 -			施設				規制	,
	地域要因の将 来予測	農家住宅と一般 ま二開発の住宅										いが、り	」 周辺の背後地域では
(3)聶	長有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象 の個	某基準 個別的	地 ない	1		
(5)鉛	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	———— 格	23	3,300 F	円/㎡	因					
σ.)適用	収益還元法	収益価	格		/ F	円/㎡						
		原価法	積算価	格		/ F	円/㎡						
		開発法	開発法	による価格		/ F	円/㎡						
(6)計	万場の特性	住する地縁性を	有する個 <i>)</i> 80坪で(人が中心では	ある。山澤	家地区の一	一部で	はミニ開	発等(の新規を	}譲も行わ	れてま	なびその隣接市町に居 らり、地価は微増傾向 000万円程度が需
ì í 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	多く、的確に補	修正がなる	されている。	。収益価権	各についる	ては農	地も混在	し、 1	重貸市 均	易が未成熟	いなため	捕正率は小さい事例が り求め得なかった。従 ≘記のとおり決定した
示準	***	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	更 個別 と 要医 比較	の	対象基準 の規準価 (円 / m	格	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	一 小元 100 188		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政
をた	1	円 / m²	100	[]	[]	100					1」以 その他		C 07 E
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の比準価 (円/㎡	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政
华快 地討		円 / m²	100	[]	[]	100					行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動		」」がと	比較的活	舌発で、ナ	也価も	上昇し	ている。		主宅やアパートの建設
基準 準価 地格	である場合の検討 代表標準地 振荡地	標準地	-	形状成況要	要因	∃ \ Ta	ゔ り、‡	也価は微均	曽傾向	で推移	既存任モエ している。	∟リ どて	ご、市中心部から離れ
の等前か	公示価格	+1.7 % 半年	円/㎡ =間	型 因 の	要 医		削的要属 ———	因に変動に	はない	l. 			

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	。 の刑	画地 肜状	接面道数状况	路の 主 設	三要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 3	C 筑	紫野市 紫野市				更地	(不整)	整形	西6 m市道	<u></u>			準都計 (60,200)
		13								<u> </u>		 	_,,,,			New Arms I
b	筑紫野 3 - 4	C 筑: 15	紫野市				建付 地	()	图形	東5.8 mi 北西5 m 角地	道			準都計 (70,200)
c	筑紫野 3	C 筑	紫野市				更地	() 方形		南西8 m県南東5 m	·····································			準都計 (70,200)
d	- 8 筑紫野 3	23	紫野市				更地			不整	グエン	北西7 mi	- 首			「調区」
u		16	光手 川				文地	()	ENZ	AGE 7				(60,200)
e								()						
NO	取引(価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補]			└───── 定価格 円/㎡)		」 以域要)比較		└ 住定標準価 (円/㎡)	個別	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	() 5,191	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100		25,988	10	00 06.7]		24,35	街路	(0.0	24,400
b	(), 191	100.03	[101.4]	100	100		23,900	_10			24,33	⁶ 交通・ 接近	(0.0	24,400
	29	750	100.0]	100	100.0	100		30,502	[11	7.6]		25,93			0.0	25,900
_	19),663	[100.0]	100		[102.0]		19,586		7.5]		20,08			0.0	20,10
d	() (490,	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/	100 [97.0]		30,828	10	00 86.0]		22.66	一 行政 8 その他		0.0	22,70
e	()	_100		100	_100		00,020	_10	00		22,00	5 (3)15	[100.	-	22,700
VO			ウ標準化	100 補正の内記][[]] [] 工地均	或要因	の比較の内		100		
	の内容	変動率														
a		% / 月			交通・		環境 		0.0	街路		+5.0	交通・接近 	-5.0	· 環境	÷ +7.(
		+0.14	画地		¦行政 -		¦その 		0.0	行政		0.0		0.0		
b		%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近	0.0	環境	+12.0
		+0.14	画地	-1.1	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・接近	-5.0	環境	-5.0
		+0.20	画地	+2.0	└ ├行政	0.0	て の	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・接近	+13.0	環境	+25.0
		+0.14	画地	-3.0	└ ¦行政	0.0	-	 他	0.0	行政		-10.0 !	 その他	0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・		 環境 			街路			交通・接近		環境	Ē
			画地		¦行政		` ¦その	 他		 行政		ـــٰـــــــــــــــــــــــــــــــــ	 その他		L	

															. ,		
(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	I	既成	市街地で	再調達	原価の把拡	屋が[困難なた	:め				
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	易合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	•							
177	素地の取得((円/)		事情補	正	時点修正)価t	の補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	n³)	標準位	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格	看路	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域較較	要因の比) 個別的 比較	内要因 <i>0</i>	D 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/r	n)	, TA		LOTA			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	0]]		
Í	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	3	3	泛通	・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	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)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			'
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			中に自己所有を前提とし 列の収集は困難であるこ			ため、

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 3年 7月 27日提出 筑紫野(県) - 3 宅地-1

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

 鑑定評価額
 15,700,000 円 1 ㎡当たりの価格
 95,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2) 安地知本口	△ 10 0 € 0 € 00 €	/ Γ) (亜+2 の 毛米市	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	少连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			š原東4丁 - 10 -	⁻ 目589看 3」	昏25					地 (mُ	積 ((165	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な 近の	交通施設 状況	足との	2中 (60,	専 200)	
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 LS 2		中規格住宅地	莫の一般住宅 地域	言が多い	南6 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	西鉄	二日	市1.1 km	1	(₹	の他)	
(2)	範囲	東 3	0 m、西	70 m、	南 50	m、北	30 m	標準	的使用	低層	住宅は	地					
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 11	m、 奥行	方 約	15 m、	規模	模		165 n	n²程度	₹. ;	形状長	長方用	4	
隣 地 域	地域的特性		寺にない			街 6 m	市道		交通	一西鉄二 1.1 k		·駅 i	南西方	法令	(60	·専 , 200)	
		事項				路			施設	1				規制	 		
	地域要因の将 来予測				い住宅地は 宅地需要に				也価は	上昇傾	向に	ある。			寺する	るものと	予測す
(3) 5	最有効使用の判定	低層住	宅地						0	対象基準 の個別的 因	集地 内要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	9	•	円/㎡		즤							
U.	D適用	収益還	元法	収益価		74		円/㎡	-								
		原価法		積算価				円/m²	_								
		開発法	.A. F		による価格		/	円/m ²		× m z - 1 - 7 -		\ 		رد ده ۱۰۱	. 1 - 25		E## =
(6) ਜ	万場の特性	中心は、 住宅地類	福岡市 需要は強	内に通勤す く、周辺 ^は	島本線及びī する第一次』 地域も含め、 で、3,0	取得者等7 地価は	である。 上昇傾向	西鉄二]にある	日市駅。市場	での需	部に	比較的 中心(的近いこ 価格帯は	とから	共同	住宅も見	見られ、
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	格は、l 貸条件の	収益性の の把握が	観点からす 困難な場合	内の類似地 市場価値を持 合もあり、こ を関連づけ、	把握した。また想定》	ものであ 欠第では	るが、 t価格が	新築の 選なり)賃貸事)不安定	例が にな	少なし らざる	ハ地域に るを得な	:おいて :い。り	は、 しとか	適正な質ら、実証	賃料等賃
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別 世 要 記 世	因の	対象基 の規準 (円 /	≛価格	内当	‡ 3	街路 交通 環境		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				Т		行政 の他			その他 	
(9) 指か 定ら	筑紫野(県)	号	- 8	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の│	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内组织	≢ : と :	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 -15.0
基の	前生指定具准	地の価格	3	[110.3]	100	100	[100	.0]					画地 污取	+2.0	因	行政その他	0.0
準検 地討	70	500 円	/ m²	100	[102.0]	[84.2]	100		93	3,100			行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格)() 円/㎡	価 変 格 動	要 医							土地取引 り、地価				 5る。宅
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 垣要 医		政境に					辺地域や る。	市内の	住宅	地需要增	等を反
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	(個別的	固	別的要[因に変	動はない	, I _°						
前か	変動率 年間	+8.0	% 半年	間	% の		•										

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	ō の	画地 形状	接面道状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	筑紫野 3		紫野市				建付地	([E] 方	ぎ長 形	西7.5 m	市道			2 中専 (60,200)
b	- 80 筑紫野 3		 紫野市				貸家			1=1	ぎ長	北東6.2	w 古 治			 1 中専
D			条野巾				建付地	() 方		南西4 m				70,200)
С	(京紫野 3		紫野市				更地	(台 月)	形	東4.8 m	市道			1 中専 60,192)
	- 11	4														
d	筑紫野 3		紫野市				更地	(不!	整形	東4.4 m 北4.4 m				1 低専 60,80)
	- 83	35										角地				
е	筑紫野3		紫野市				地地	(ほ 方 [;]	ぎ長 形	西6 m私	道			1 中専 (60,200)
NO	- 52 取引仰 (円/	格	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 / ㎡)	地の			 住定標準 (円/m²		国別的要因(C較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10				街路	<u> </u>	0.0	
b	116	,416	100.0]	100 [109.6]	100.0]	[100.0]		116,416	10	3.9]		102,2	09 安道 接近		0.0	102,000
D	101	, 425	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		110,061		4.0]		105,8			0.0	106,000
С	(87.) ,175	100 [100.0]	[105.6] 100	100	100 [93.0]		98,986		0 <u> </u>		98,1	画地		0.0	98,100
d	()	_100	[100.0]	100	100		<u> </u>	_10	0			一 行政		0.0	·
e	(, 990)	[100.0] 	100 [105.9]	100	[98.9] 		74,813	_10			92,5	90 Z 0)他 ([100 .	0.0 0]	92,600
110				100		[100.0]		83,970			-	86,5		100		86,600
NO	ア事情 イ の内容 羽	1月半 空動率	ワ標準化 	補正の内記	7					工地	ッ 要达	の比較の	内訳			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -1.0	環境	+15.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 +2.0	環境	+2.0
		+0.80	画地	+1.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常 9	%/月	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	+2.0
	-	+0.80	画地	-7.0	└ ¦行政	0.0	\ その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他	0.0	L	
d			街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 -2.0	環境	-15.0
		0.00	画地	 -1.1	└ ¦行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他	0.0	L	
е			街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +2.0	環境	-3.0
	+	+0.66	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他 '	0.0	L	
オ	· 準価格決	定のE							'				〔比準価	 格:	9	7,000 円 / ㎡)

											` '		
(2)積算価格算定	內訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	価法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価 ^液 (円/㎡		証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点(修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の 較	比 個別的	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/m²)
	100 []	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近 		環境 		行政		7	·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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	·								
法	2,808,486	569,964	2,238,522	1,724,820	513,702	(0.9753) 501,014	(4.5 0.4) 4.1 %							
	収益価格	12,219,854	円 (74	4,100 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													

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

(3)	-2 想定建	単物の状	代 況												州 系封′(宗 <i>)</i> ───			51E-4
		用	途		建築面	面積	(m	ı, j		構	造・『	皆層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						94.00		L S		2 F	:					188.00	ı
1/2	公法上の規	制等																
用证	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
2 -	中専			60 %		200 %	20	00 %		16	65 m²	11.	.0 m×	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			6.0 m m
₹.	思定建物の)概要	2階建共当たり平	同住5	官(ファ 4 7 ㎡)	ミリータ	タイプ、2	DK	、1戸	有の理	可効率 里由	10	00.0 %	外階段	のため			
(3)	-3 総収益	 算出内]訳															
	階層	用道	È	床面		有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃)月額	月	額支払賃	重料	保証金等(月	效) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
	1 ~	住宅			94.00	100.0	g	94.00		1	1,240		116	,560	1.0)	11	6,560
:	2 ~	住宅			94.00	100.0	9	94.00		1	1,270		119	,380	1.0)	11	9,380
	~																	
	~													<u></u>				
	~																	
	÷ı				188.00	100.0	18	88.00					235	,940				
	計 F額支払賃	● 米汀									235	940 F	円 × 12	<u></u>			2,831,2	5,940
	共益費(管								四/	m² x		J-10		12ケ月			2,001,2	0円
	•		の算出根拠	<u>l</u>														
4	その他の収	入(駐	車場使用料	等)				4	,000 円/	′台 ×			2 台×12	ケ月+		=	96,0	000 円
Í	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額	()			権利金等					ので						0 円
	空室等によ		₹相当額 √(%)+(∨ ☆	安	%))			331,280				6.0					T
	'	+ a+		^ _	<u> </u>	70))	+		96,000	円×			6.0) % =			175,6 2,751,6	
			 法(空室損失	考慮後	後)				円 >	·		%	×		% =		2,731,0	0 円
			なび償却額			憲後)		償却 ⁵ 235,			4 £ 94.		運用利		1.00 %) .2563 =		56,8	343 円
-7	: の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 >	‹		%	×		% =			0 円
*	総収益	+	+ +						2,8	08,48	86 円		(17,021	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払賃	賃料の	算出根拠	<u> </u>			丛賃料				1					
NO	事例番	:号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	# 時; 正 	点修 梯子 標本 一種	準化	建物 差修正	1格	地域因の比	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料]/㎡)	基準均	也基準階	の賃料
а	筑紫野 3 賃) -	C (1,0	089 045)	100 [100.0	[100]		00.0]	100 [85.0		<u>100</u>		100 [100.0]	1,281	対象基準月額実	準階の €質賃料 1,297	円/㎡
b	筑紫野 3 賃) -	K (1,1		<u>100</u> [100.0			00.0]	100 [87.0				100 [100.0]	1,368	月額支	5払賃料 1,270	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>			00]	<u>100</u>]	100 []	<u>100</u>	1		基準階	2 F	В

項目	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	ミ額相当額				質 H	出根 拠		
修繕費		106,800 F			26. 700		0.4	04	
					26,700				
維持管理費		146,364 [2,927	,280 ×	5.0	<u></u>	
公租公課	土地	36,500 F	円 1	查定額 					
	建物	226,900 [7		26,700	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		26,700 F	7		26,700	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		26,700	7		26,700	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	7						
総費用									
~		569,964	円 (3,454	円/㎡)	(経費率	20.3 %
3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.5 %	ó	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体 <i>0</i>	D経済的耐用	年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	n♭: 仕上の	D経済的耐用	年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	ó	n c:設備 <i>0</i>	D経済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入	期間を考慮	した修正	率		0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	l 根 拠		
建物等の初期投資額		26,700,000 円				,		設計監	
					3,000 円/m 区体部分	ix	188.00 n 仕上部分	ı'x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0646		0.0514 x	40 % +	0.0648		+ 0.0908 >	
建物等に帰属する純収益 ×		1,724,820 円							
(3)-8 土地に帰属する純収益	(10,453 円/m	(1						
総収益								2,808,486	
総費用								569,964	
·····································								2,238,522	
建物等に帰属する純収益			+					1,724,820	
土地に帰属する純収益・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ᄝᆂᇰᄷᄜᆇ		+					513,702	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	禺9〜紀収益			(· 门/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	<u></u> б	`					

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日	本不動産研究所九州支社	
筑紫野(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	高田 卓巳	印
鑑定評価額		12,300,00	00 円 1 m² à	当たりの価格		49,000 円/m²
1 其本的事項					·	

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑紫野市力	、字阿志岐	2489種	番49				地和 (m²)	-	252)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	□の土地のラ	利用の状	接面道距	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 近の状況	設との	(50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規格外の分	使一般住宅が お譲住宅地域	+	西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	紫3 kr	n		(その他)	
(2)	範囲	東 30 m、西	80 m、	南 220	m、北	90 m 1	漂準的使	.用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 12.5	m、 奥行	5 約	20 m、	規模		250 m ²	程度、	形状 {	長方形	
地域	地域的特性	特記 特にない			街 基準 市道	方位北 6	m 交通 施記		比東方3	km	法令規制	¦ 1 低専 ¦(50,80)	
-	地域要因の将 来予測	旧分譲地で駅接 と予測する。地								みられ、	今後も	」 現状を維持し	ていく
	最有効使用の判定	戸建住宅地	11.345.77	-)対象基準 の個別的 因		位			+1.0
l ` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法		-	49	•	/ m²						
	>	収益還元法 原価法	収益価値				/ m² / m²						
		開発法		^哈 による価格			/ m²						
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏は筑 圏では不動産価 も波及。画地規 入もみられる。	格の高騰で 模が大きい	で利便性のi 1場合は業績	高い住宅 ^は 者による!!	とする住宅が 地域の価格が 構入も多く、	 地域で、 が上昇し _ 古い団	、戸建信 l地でも、	宅需要 区画割	はまだ割る リリして分詞	マ感のは 穣を行う	5る周辺市町や うことで外部か	·郊外に ^らの転
` 木	试算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	旧分譲地で、周ケースはほとん較や戸建住宅価準地との検討を	どない。 格を含んが	需要者は投 ご総額で取	資採算性I 引を行って	こ着目する	ことはな を考慮し	:く、居住 、収益還	の快適元法は	性や利便性	生に着目	して周辺相場	との比
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格]/㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	· 公示価格	円/㎡	100	100	100	[<u>]</u>	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 8	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 注価格]/㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +18.0 +25.0
基の 準検 地討		地の価格 ,500 円/㎡	100	100 [102.0]	100 [162.3]	100	-	48,800	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0 +10.0
(10) 対年 象標 基準	送り 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共	48,00 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状	一般的要 医		曽加。こ	こ1年の	土地取引	引件数は前導	年比プラ	 平均を上回る ラスとなってい 	る。
事 地の前が	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡ -	が 成 要 因 の	1 1			変動はな	. I.				
וו וימ	久到平 十旧	T4.1 70 +4	-1리	/0 07									

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画の形		接面道 状況	[路の	註	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 3	C 筑	紫野市				更地	(長方	形	南西7 mī	 市道				1 低専 (50,80)
		05															
b	筑紫野3		紫野市				建付 地	(ほぼ 方形		北西6 mī	市道				1 低専 (50,80)
c	- 1 筑紫野 3	16	 紫野市				更地			ほぼ	東女	南西6 mi	首攺				1 低専
_		02	が打巾				文化	() 形	正	HICO III	211				(50,80)
d	- o		紫野市				建付			長方	形	南西11 ㎡	n市道				 1 低専
	- 5	19					地	()							(50,80)
e	0	10															
	_							()							
NO	取引(円)	画格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)	地の	域要 比較		建定標準値 〔円/㎡)		個別的 比較	勺要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	(, 451	100 [100.0]	[101.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		44,146	100	0.0]		44,14		計路	(0.0	44,600
b	()	100.03	[100.8]	_100	100.03		44,140	_100	_		44,14		泛通・ 接近	(0.0	44,000
	52	,904	[100.0]	100	[100.0]	-		53,327	+	5.0]		50,78	38 <u>‡</u>	環境	(0.0	51,300
С	(54	, 270	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]		53,206	100	<u>0 </u>		51,70		画地	+1	1.0	52,200
d	()	_100	[101.2]	_100	_100		,	_100	0		,	T í			0.0	<u> </u>
_	58	,500	[100.0]	100	[100.0]	-		58,041		3.6]		51,09	92 -	その他		0.0	51,600
e	()	[<u>100</u>]	100	<u>100</u> []	[]			[]					[101 .	<u>U</u> _1	
VO	ア事情の内容		ウ標準化			1				工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	接近	0.0	環境	0.0
		+0.18	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その(f	 b	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・持		- 環境 			街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+5.0
		+0.25	画地		 ¦行政		しての			 行政		0.0			0.0	<u></u>	
c	正常	% / 月	街路		交通・接		· 環境			 街路		-2.0				環境	+5.0
		0.00			¦行政		_ その			 行政		0.0			0.0	L	
d	正常	% / 月	╽街路		交通・指		環境		0.0	街路		+5.0			+3.0	現遺	
-		+0.20			 		なの て の	. – – – – –		55 <u>年</u> 行政							+5.0
_		06 / 🗆	当街路	+2.0	1」以 交通・持		₋ ての - 環境		0.0	1 J 以 街路		0.0			0.0	□環境	
e		70 / 月			. <u> </u>	 x沂	<u> </u> 							·接近 		· 烬児 L	
			画地		¦行政 '		¦その	1也		行政		į	その他	0			

														7071(2)	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
ĭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
35	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後σ	導費の補 ○価格 ∃/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	0]	<u>[</u>]			
17	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	1 1	前効宅地化薬 ≷した価格	ぎで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(か 再	調達原	価
	(円/㎡)			1	正後の価格 (円/㎡)			で (円/n	n³)	₽X		LL#X			(円] / m²)		
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
홋	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変	受動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地均	域要因の比	較		街路	<u></u>	3	交通・接近			環境			行政			その他	ļ	

(3)	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									
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其 後の純収		還元利回り					
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	15X V 2 /11 L 7.	(円)	(r-g)					
法						()	()					
								%					
	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 の比較や相場観で価 収益還元法は適用し	格形成されており、貿	注居専用地域内の戸建住 賃貸事業の投資採算性に	注宅地域で、居住の快ご着目されることはない	適性に基づいため、規範	く類似不動 節性の観点	加産と iから					

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額8,640,000 円1 ㎡当たりの価格64,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
	ATR 0.7 0.0 0.0	/ F) /T+D @ (F*)	T-24/T-15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 筑紫野 「武蔵 4			158番	3					地積 (㎡)	(135	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用況	月の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面证	道路の	処理	供給 理施 伏況		な交通施記 の状況	分との	準住 (60, 準防	200)	
-	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2		中小規 い住宅	規模の一般(地域	主宅が多	北東6 m 市道		水道ガス	ス、	天拝山′	.1 km		(の他)	
									下四	N				(70,	200)	
(2)	範囲	東 50 m、	西	50 m、	南 80	m、北	150 m	標準	的使用	低層化	主宅地					
近隣	標準的画地の形物	大等 間	コ 約	11	m、 奥行	亍 約	12 m、	規札	模	1	30 ㎡稻	度、	形状	長方用	3	
地域	地域的特性	特記 特にな	:11:			街 6 m	市道		交通	F 拝山	駅 西	方1.1 km	法令		,200)	
~		事項				路			施設				規制	, 	,	
	地域要因の将 来予測	当該地域はは										己置されて	こいる	ことが	から、住	宅需要
	景有効使用の判定	低層住宅地							(4)対象 の個 因	象基準 固別的		. 1				
	監定評価の手法	取引事例比較	法	北準価 相	各		,	円 / ㎡								
0)適用	収益還元法	L	収益価権	各	4	7,200	円 / ㎡								
		原価法	- 1	漬算価				円/㎡	_							
		開発法			こよる価格	•		円 / ㎡								-
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏は 心は、福岡で 大型商業施設 、新築戸建住	i等へii gもある	通勤する るため生	5一次取得 ∈活利便性	者が中心 ⁷ に優れてる	であり、/ おり、土:	司辺市 地需要	町からの は堅調で	流入	も見られ	1る。 幹線	建道路背	後に	位置し、	近隣に
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	周辺にはア/ された。ープ る。従って、 を上記のと	う、比準 本件で	≢価格に ごは、と	t、地域特	性が類似る	する取引	事例に	基づき査	定し	ており、	市場の第	態を反	硬し	、説得力	りを有す
(8) 公規 示準		標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較	更 個別 要因 比較	の	対象基準 の規準価 (円/m	格厂	想 想	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格]]	100	100	[]			補	画地		因	行政	
格し をた		円 / m²	10	00	[]	[]	100				正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		诗点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の比準価 (円/m	格厂	標 排 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +19.0
基の		 地の価格	[11	10.3]	100	100	[100.	0]			補	画地	+2.0	因	行政	0.0
準検 地討	70	,500 円/㎡	1-	00	[102.0]	[122.6]	-		63,9	900	正 -	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	58	,800 F		価 変に格動							利便性に個 建設が活列				
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標 標準地	単地等と	:同一地	^{煎)} 形 状 成 況	成況 一 大要の因が 一 大要の 大要の 大学の 大学の 大学の 大学の 大学の 大学の										
地格 の等 前か	公示価格	+8.8 %	半年間	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要因	因に変動に	はない	l _o					
א הפו		±0.0 %0	一十旧		70 07											

NO	取引事例番号	1	所在及び地 」等	·番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の 形	画地 肜状	接面道 状況	望路の	主要交 設の状	通施 況	法制	令上の規 等
а	筑紫野3	C 筑	紫野市				建付地	()	ほ! 形	ぎ整	南西5.3 北東3.6				1低 (60,	
	- 82	27										二方路					
b	筑紫野3	C 筑	紫野市				建付地	()	方形	ぎ長 ド	南西6 m	市道			1低 (50,	
		07															
С	筑紫野3		紫野市				更地	()	ほに 方邪	ぎ長 ド	南西5.7	m私道			1低 (50,	
d		03	比冊マー				7#./→			7-#	5 0 Π Λ	東5.3 m	士治			1住	
u	筑紫野 3 - 80	O 파.	紫野市				建付 地	())	整形	展5.3 m 西5 m 二方路	中垣			(70,	
e								())							
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 或要 北較		 住定標準 (円/m²)		固別的要[比較	 因の		定価格 円 / ㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_100				街道	 路	0.0		
b	63	,646	100.0]	100	100.0]	100.9]		63,078	100			65,0	29 交i 接i	通・ 斤	0.0		65,000
	57	,672	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		58,972	[95			62,0			0.0		62,000
C	65	, 639	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]		70,102	100 [107			65,0	90 画地	也	0.0		65,100
d	()	100	[102.7]	100	100			_100)			行		0.0		00,.00
e	57	,127	100.0]	100	100	100		63,733	100			63,7	97 7 0	の他 「10	0.0 [0.0]		63,800
_		1		100	[]]]					00.0		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	接近 0.	.0 場	境	0.0
		0.00	画地	+0.9	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.	∟- .0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	· · · 3 ·	.0 場	境	0.0
		+0.48	画地	+2.0	 ¦行政		しての		0.0	 行政		-2.0	その他	0.			
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				·····································		境	+11.0
		+0.68	 画地		 ¦行政		- そ の		·	 行政		i	その他		i		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・持		.0 場	境	+3.0
		+0.30			 ¦行政		ところ			 行政		i	その他				
e		% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・排		. U - 「環	 境	
			 画地		,		 			 行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ا ـ !	 その他				
							00					 					

オ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	易合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原備	■法の適用が [□]	可能な場合	今の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価値 (円/㎡		証	時点修正	素地の個	也の補修正後 価格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u></u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		i効宅地化率 ∜した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10	0		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格		P	g / m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,771,055	359,320	1,411,735	1,130,310	281,425	(0.9746) 274,277	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	6,378,535	円 (47	7,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総	扣 投	下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円(円/㎡)			

												-	说紫野(県)	- 5		5地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	状況													
		用	途		建築同	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						60.00	L S	2	F					120.00	
2	公法上の規	制等														
用道	金地域等		基準建廠	本等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
準度	主居			70 %		200 %	200 %		135 m²	9.	.5 mx ′	12.0 m	前面道路: 特定道路ま			6.0 m m
ħ	思定建物の)概要	3 L D F	〈 平均	□□□□□□□ 沟専有面	 i積60n	า๋		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段(<u> </u>		
(3)	-3 総収益	··········· 第出内	 n訳						1							
	階層	用道	È	床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	F.	額支払賃	詳	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
					(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	数) b権系	金等	(円)
		住宅			60.00	100.0	60.00		1,170		70	, 200	1.0			0,200
	1 ~												1.0			0,200
	2 ~	住宅			60.00	100.0	60.00		1,200		72	,000	1.(1.(2,000
	~															
	~															
	~															
					120.00	100.0	120.00	,			142	200				2,200
	計	EWA							440	000.						2,200
	∓額支払賃 対益費(管							- п	/ m² ×	200	円 x 12	グ <u>月 =</u> 12ケ月		1	,706,4	00円
	:ハ <u>…夏(</u>	-	の算出根接	 処			共益費を授予			こめ非		12773				013
	その他の切							5,000 円			2 台×12	ケ月+		=	120,0	000 円
貨	貸倒れ損失	天(算出	根拠、金額	預)												0 円
	空室等によ + a)x 空			∨ 穴	' 玄 窓R((%))		706,400			5.0					
	·			^ _	.±+'D'(, 70)	+	120,000	円×		5.0	% =		1	91,3 735,0,	20 円
	メエロ 呆証金等の	+ a+)運用器		上老店 往	叁)		142	,200 円 :	× 95	.0 %	×	1 0	0 % =	ı	•	51 円
	を 利金等の		<u> </u>			 慮後)	償却	年数(4 :	年)	運用利	回り(1.00 %)			
	 その他の収 <i>)</i>	λ I-ÆZ	伊証令竿の	(軍田共	/灾灾损火	李虔悠)	142	,200 円 : : 円		.0 %	×	0	.2563 = % =		34,6	0 円
	と収益		+ +	建用益	(工主摂大	写思夜)			× 71,055 円	90	× (13,119	円/㎡)		0 13
	-4 1 m²≝			賃料の	算 出根抱	ι	<u> </u>						,	13,,		
NO	事例番		事例の実質賃料	実際	事情补正		点修 標準化 補正			域要 比較	基準降品	查 查?	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階	の賃料
а	筑紫野 3 賃) -	802		133 095)	100 [100.0	[100] 100	-	100 [100.			100 [100.0]	1,232	対象基準月額実質		円/㎡
b	筑紫野 3 賃) -	803	1,	259 259)	100 [100.0	[100]		100 [105.			100 [100.0	1	1,164	月額支払		円/㎡)
С	-		()	100] 100	100] 100	<u>)</u>	100	1		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		68,400	円	17,100,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		91,320	円	1,826,400 × 5.0 9	%	
() TD () + M	土地	20,100	円	查定額		
公租公課	建物	145,300	円	17,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		17,100	円	17,100,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		17,100	円	17,100,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		359,320	円	(2,662 円/㎡) (経費率 2	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	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 🕏	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		17,100,000 円	3	400 000 TI / · · · · 400 00 · · · · ·	設計監理	
元利逓増償還率		0.0661		躯体部分 仕上部分	•	3.00 %) 設備部分
建物等に帰属する純収益		1,130,310 円		0.0529 x 40 % + 0.0662 x 40 % +	0.0921 x	20 %
とからに作属するMtv A皿 X	(8,373 円/m	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					1,771,055	円
総費用					359,320	円
純収益 -					1,411,735	円
建物等に帰属する純収益					1,130,310	円
土地に帰属する純収益 -					281,425	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				274,277	円
×				(2,032	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		6,378,535 F	7	(47,200	円/m²

令和 3年 7月 27日提出 筑紫野(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務	务所	
筑紫野(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐久	木 哲	ЕД
사 수 사 수 가 수 지		10 500 00	NO III 42\	V ± 12 の 圧 校		05 000 FI (=-2

95,000 円/㎡ |鑑定評価額 19,500,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 1日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 筑紫野市紫 「紫 6 - 5		87番74	4				地積 (㎡)	(205	法令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	1 低専 (50,80)	
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 LS 2		莫一般住宅が 穣住宅地域		北東5 m 市道		水道、 ガス、 下水	紫1 km			(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 70	m、北	50 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 11	m、 奥行	亍 約	18 m、	規模	1	200 ㎡程	度、	形状!	長方形	
地域	地域的特性	特記 特にない				方位北 5 r 道	n 交通 施設		南東方1	km	法令規制	1 低専 ¦(50,80)	
	地域要因の将 来予測	ずね 中規模一般住宅 の住宅需要は堅			───└ た分譲住 ³			とも現			しるもの	└───のと予測する。	周辺
	最有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	基地 方位 的要	立			+1.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法			95	5,000 円/		_					
	沙旭州	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/							
,	市場の特性	同一需給圏は、 中心は、福岡市 性が良好なこと 3,000万円	等へ通勤す から、土 [‡] から3 , !	するサラリ 也需要は堅 5 0 0 万円	ーマン世 調である。 程度と考え	帯が中心で <i>あ</i> 需要の中心 えられる。 	うり、周i いとなるf	辺市町か 価格帯は	らの流 <i>)</i> :土地で 2	\も見られ 2 , 0 0 0	る。福 万円前	国岡市等への通 前後、新築戸建	勤利便 住宅で
 ` 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	近隣地域は1低 ないため、収益 引事例を採用し 指定標準地との	還元法のi て試算をi	適用は断念 _{〒っており}	した。ープ 説得力を 7	ち、取引事例 有する。従っ	ル いて、本	の適用に 件では、	あたって	ては、筑紫	野市内	の戸建住宅用	地の取
示準	***	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100			補 正 :	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	筑紫野(県)	号 - 8	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +5.0 -21.0
基の 準検 地討	用牛指定基準 - 70	地の価格 ,500 円/㎡	100	100 [102.0]	100	- \left[\frac{[101.0]}{100}	Ç	94,500	補 正 	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	終続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	86,7(通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価格 が	一般的 要 医 地 域 要 医	↓ 入もあ	り戸建信	注宅・ア/ 「る既成(パートの	建設が活剤	能化し、	周辺市町からの 人口が増加傾 は住宅地として	向。
地格の等がかか	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ -間	展 要 因 の	(個別的 要 医	I	要因に変	変動はない	· I _°				

NO	取引事		 听在及び地	悪がびに	「住居表示	取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道	 路の		要交通	施	 法令上の規
110	例番号	. '	,等 ,等	HEOIC	正旧农力	点	類 型	761R	(m²)	の 用	1370	状況	: III 02	設(の状況		制等
а	筑紫野 3	C 筑	紫野市				建付地	,		長方	形	北5.2 mi 東3.5 m					2 中専 (70,200)
							-6			'		角地					(. 0, 200)
b	- 61 筑紫野 3		 紫野市				建付			ほほ	ŤĒ.	西7.5 mi	古道				2 中専
	がいがまりつ	27/63	¥±1 .lı				地	(分前		Д7.0 ш	عردا،				(60,200)
c	- 80 筑紫野 3		 紫野市				更地			ほほ	 ギ투	西4.5 mi	市道				1 低専
	が統計し	21/65	¥.≑1.lì				文地	(方形		Д 1 .5 ш	11,72				(50,80)
<u>ا</u>	- 11	_	₺₩₹				7+1/-			1=1	≠	 €€/3	**				 1 中専
d	筑紫野 3	こ	紫野市				建付 地	(ほほ 方用	st t ド	西6 m私	旦				(60,200)
e	- 52	23															
e								()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地:	域要 比較		│ 推定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.0]	_100	_100			_10					 野路	(0.0	
b	105	,916)	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		107,993	10	5.7] 0		93,33		交通・ 妾近	(0.0	94,300
	116	,416	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		116,416	[122	2.3]		95,18		~~ 環境	(0.0	96,100
С	77.) , 183	<u>100</u> [100.0]	[106.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		82,123	<u>10</u>	0 7.3]		94,07		画地	+1	.0	95,000
d	()	100	[105.9]	100	100		00.070	10			00.04		テ政 この出		0.0	04 500
e		, 292	100.0]	100	100.0]	100.0]		83,970	10	9.7] 0		93,6	12 7	その他	[101.	0.0 0]	94,500
]		100		[]]]					100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Η.					工地域	或安 达	の比較の	内訳				
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通·	接近	+5.0	環境	+8.0
	-	+0.80	画地	+2.0	行政	0.0		· 他	0.0	行政		+2.0	その他	 <u></u>	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	│ ▽交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		+1.0	交通·	接近	+6.0	環境	+12.0
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+2.0	その他	 <u></u>	0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	 環境 		0.0	街路		-1.0	交通·	接近	-2.0	環境	-10.0
	-	+0.80	画地	0.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	 b	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		0.0	交通·	接近	+6.0	環境	-17.0
	-	+0.66	画地	0.0	 行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		+2.0	その他	 b	0.0	L	
e	9	%/月	街路		 交通・接	·····································	 環境 			街路			交通·	接近		環境	:
			 画地		└ ¦行政		└╶ ├その	 他		 行政		<u>-</u>	その他	 Է		L	

												カルス・エリ	(> -)			0-60
(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									
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番								
17	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点例	修正	造修	正後の	事費の補 D価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u></u>]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	植	i効宅地化率 にした価格	≝で	地域要因 <i>0</i> 較)比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	京価
	(円/r	'n)				工及((円/㎡)	PAT	でに画情 (円/n	n²)	#X	LU#X			(F	g / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月≌	率変動 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	較		街路	各	交通	・接近		環境		行政		4	その他	1	

(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					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収	間修正	還	元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12001017	(円)		(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用目的の戸建	全住宅が建ち並ぶ既成り	主宅地域であり、賃貸市	市場が未成熟なため適	用しない。			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額23,900,000 円1 ㎡当たりの価格104,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) 吹	[令和 3年1月]	77,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)天吧响且口	マ和 3 年 0万 23日	(コ)川川1日ログイ里大只	11.10 11.10	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	塩ル計 川 預 切 沃ル	-W-Z-H	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		紫野市湯 計町 2 - 8		265番3	3				(地積 (㎡)	(230	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の理	見 周辺 沢	四の土地の	利用の状	接面道	1路の岩	大況 供 処理 設状	施		な交通施設 の状況	そとの	2中 (60,	専 200)	
	台形 1:1	住宅 W 2			が街地と湯町 れた一般住宅		南9 m 市道		水道、 ガス、 下水		日市1	km		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 200	m、西	180 m、	南 40।	m、北	20 m	標準的	的使用低	層住	宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 :	約 16	m、 奥行	約	15 m、	規模		24	0 m²程	度、	形状₽	長方用	4	
地域	地域的特性	特記 温	泉街に近	El I.		街 9 m 路 :	市道		交通 二日	日市馬	R南方1	km	法令規制	(60	·専 ,200)	
	地域要因の将 来予測				熟成しては 地価は上昇									展し、	住環境	を高め
(3) 重	最有効使用の判定	低層住	宅地						(4)対象 の個別 因	基準± 削的要	世を	. 1				
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価格												
		原価法		積算価	· 格		•	- g / m²	1							
		開発法		開発法	による価格		/ F									
(6)計	万場の特性	の中心は譲地で高	は、福岡で	「に通勤する これではいる。 これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、	の市街地の・ する一次取行 けられる。 ī	导者層の個	固人である	3。土 ^垻	地需要は底	堅く	、不重	加産取引も	活発で	゙゙あり	、ミニ関	発の分
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	あり、f 映したŧ	ト場性をル らのであり	え映しては り、収益値	- 需給圏内I おり規範性I 価格につい ⁻ まえて、同-	は高い。 ても規範性	また、収 2 生が認め <i>!</i>	益価格(5れる。	の試算に当 。以上から	たっ 、比	て採月 洋価村	目した諸元 各を重視し	につい 、 収益	ハ では 益価格	最近の実を比較す	態を反 量し、
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		のし	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	人		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他			行政 その他	
(9) 指か 定ら	筑紫野(県)	号	- 8	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のし	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	人	準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +5.0 -24.0
基の 準検 地討	別年指疋基準	地の価格 ,500 円	_ -	110.3]	100 [102.0]	100 [75.9]	[100.0	0]	103,00)	補 正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	-3.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格) 円 / ㎡	価 変格 動	要因			は、福岡市の 更性の良好の		」 ッドタ	ウンとして	発展し		口は微増	傾向に
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	€と同一地 -	形状成況	世 垣 要 医			地域として 憂れている。							
地格 の等 前か	公示価格	要 因 % の	因の関係を表現している。													
	1 1 11-3	+9.5	% 半年	-												

										1						
NO	取引事 例番号	∄	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	筑紫野3	C筑线	紫野市				建付地	()	長方	那	北5.2 mi 東3.5 m	市道			2 中専 70,200)
		16	-V.m.z1-				-				*=+		*			
b	筑紫野 3 - 6	15	京野巾				更地	()	まば 形	楚	北4 m市				2 中専 60,160)
c	3 筑紫野 3	_	医野市				建付			長方	邢	北6 m市	首			 2 中専
			1/21/19				地	()		1712	, 150 mm/p				60,200)
d	- 6 ⁶	17	步昭士				建化			ほぼ	f E	西7.5 mi	市道		-	2 中専
u			נוינדּצּ				建付 地	()	方形		Д7.5 ш				60,200)
e	- 81	07														
	_							())						
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地均因のは	或要 比較		上 住定標準値 (円/㎡)		國別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.0]	100	100			100				街路		0.0	
b	()	[100.0] 	100	[100.0] 	[102.0] 		107,993	[97 _100)		111,33	接边		0.0	111,000
c	97	,010	100.0]	100	100	[95.0] 100		111,919	100			117,80			0.0	118,000
_	125	,076	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		125,076	[119			104,57	画 [±]		0.0	105,000
d	((110	100	[100.0]	100	100		440 440	100			400.00	行		0.0	107 000
e		,416	100.0]	100	100.0]	100.0]		116,416	100			106,90)2 ~0	D他 ([100 .	0.0 0.1	107,000
_		1		100	[]				[]				100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地域	要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-3.0	交通・指	度近 0.0	環境	0.0
		+0.80	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		-4.0	交通・指	 g近 0.0	環境	0.0
		+0.80	 画地	 -5.0	¦行政		- - その		· -	 		i	 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			 封路			交通・指		環境	+22.0
		0.00			¦行政		その			 行政			 その他		L	
Ч	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	5 打路		- !	交通・持		環境	.10.0
~		0.00			<u> 大</u>		、 その			51品 行政		i	その他		. L	+10.0
e		% / 月			」」」以 」 」交通・接		−環境		0.0	」以 封路			交通・指		環境	
Ċ		,, , <u>, , , , , , , , , , , , , , , , ,</u>	151		'又過 · 按 └ · ¦行政	. * 	^{坂児} その			- 行政			文通・19 その他	·	- 地域・分元 L	
			124°C		 1.1mX		00	ie	1	J ILX] 	تا رن د			

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 109,000円/㎡〕

											` '		
(2)積算価格算定	內訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	価法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価 ^液 (円/㎡		証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点(修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の 較	比 個別的	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/m²)
	100 []	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近 		環境 		行政		7	·の他	

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	3,545,828	681,448	2,864,380	2,135,310	729,070	(0.9750) 710,843	(4.6 0.4) 4.2 %								
	収益価格	16,924,833	円 (73	3,600 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														

(4)開多	(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	開刻	発法を適用する場合の	の理由										
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)						
開発	法による価格			円 (円/㎡)									

(3)-	·2 想定建	物の状	 状況											筑紫野(県) ———	- 7		地-4
		用	途		建築ī	面積	(m²)			構造・	階層		延床	面積		(r	'n)
共同	住宅						115.00		L S	2 F	•					230.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	責率	基準容積率等	等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
2中	専			60 %		200 %	200	%		230 m²	16	5.0 mx	15.0 m	前面道路:			.0 m
想	!定建物の)概要	2 階建て L D K	共同信	主宅を想 タ57.	l定。(´ 5 m²)	Ⅰ , 2 階:各	2)		有効率 の理由	1	00.0 %	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 支払賃料	たり月額 料	F	月額支払賃	5 料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
					(m²)	(%)	(m	²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
1	~	住宅			115.00	100.0	115.0	00		1,280		147	,200	2.	0	294	,400
	~	住宅			115.00	100.0	115.0	00		1,310		150	,650	2.	0	301	,300
	~																
	~																
	~																
	計				230.00	100.0	230.0	00				297	,850			595	,700
	額支払賃										850	円× 12				3,574,20	00 円
	共益費(管									m² x			12ケ月	=			0円
			の算出根拠 車場使用料				共益費を別		授受する		£117	こめ 4 台×12	ケ日ェ		=	192,00	νο III
		•	半物 医用料 根拠、金額				敷金で充当				21.1		7 77				0円
	室等によ	`		:)					74,200		* V 10	6.0	· %				013
			(%) + (x 空	室率B((%))	+		92,000				% =			225,97	72 円
以	上計	+ a+														3,540,22	28 円
保	証金等の	運用益	法(空室損失	考慮復	隻)		59	5,7	700 円 ×	94	.0 %	ν̈́	1.	00 % =		5,60	00 円
権	利金等の	運用益	弦及び償却額	額(空室	屋損失考	慮後)	償却	却年	F数(円 x	1	年) %	運用利 。×	回り(%) =			0 円
そ	の他の収 <i>)</i>	に係る	保証金等の記	運用益(空室損失	考慮後)			円×		%	ύ×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						3,54	5,828 円		(15,417	円/m²)		
(3)-			月額支払賃				()内は								T		
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情	浦 時, 正	点修 標準 補正	化	建物 差修正	格 地域	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料円/㎡)	基準地	也基準階₫	D賃料
	筑紫野 3 賃) -	C (1,3	334 279)	100 [100.0	[100] 100	-	 D]	100 [90.0			100 [105.0		1,293		質賃料 1,312 F	円/㎡
	筑紫野 3 賃) -	K (1,4	118 345)	100 [100.0	<u>[100</u>		 D]	100 [96.0			100 [100.0		1,420	月額支	払賃料 1,310 F	马/㎡
С	-		()	<u>100</u>		100]]	<u>100</u>	1		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		130,800	円	32,700,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		150,648	円	3,766,200 × 4.0 9	%	
() TD () + M	土地	56,700 [円	査定額		
公租公課	建物	277,900	円	32,700,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		32,700	円	32,700,000 x 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		32,700	円	32,700,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0 [円			
総費用						
~		681,448	円	(2,963 円/㎡) (経費率	19.2 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益		1				
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		32,700,000 円			設計監理	
				138,000 円 / ㎡x 230.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0653		0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % +	0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	2,135,310 円 9,284 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(3,204] 7 11	'/			
 総収益					3,545,828	円
					681,448	
					2,864,380	
建物等に帰属する純収益					2,135,310	
土地に帰属する純収益 -			\dashv		729,070	
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益		1		710,843	
X				(3,091	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		16,924,833 円	9	(73,600	円 / m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 8 宅地-1

4 甘土处 主 ·王						
鑑定評価額		22,300,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		80,000 円/㎡
筑紫野(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	高田 卓巳	印
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本	不動産研究所九州支社	
					` ,	

鑑定評価額 22,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 80,000 円/㎡ 1 基本的事項 (1)価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 9日 路線価又は倍率 信率種別 (2)実地調査日 令和 3年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 信率種別 (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) 所在及び地番並びに 筑紫野市針摺北441番94 地積 279 法令上の規制等

(3)	鑑定評価の条件	更地としての鑑え	上計1四										
2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑紫野市部 「針摺北3		1番94						地積 (㎡)	(279	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の況	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の状		供給 上理施 战状況		な交通施設 の状況	ひとの	1 低専 (50,80)
	正方形 1:1	住宅 W 2		莫一般住宅/ 已地域	が多い既	東6 m 市道		ガ	道、ス、水	朝倉街道	道400 m		(その他)
(2)	範囲	東 120 m、西	i 90 m.	南 100	m、北	120 m	標準的	り使用	戸建作	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥í	亍 約	16 m、	規模		2	260 ㎡程	度、	形状 ፤	
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街 基準 市道			交通 施設	朝倉街	道駅北刀	方400 m	法令規制	1 低専 (50,80)
世域要因の将 駅接近性に優れ、周辺には商業施設も充実していることから、今後も利便性の高い住宅地として成業を予測 予測する。地価水準は今後ももうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。								1					
(3) 靠	侵有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対 の 因	象基準 個別的	^{≛地} 方信	立		+2.0
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	8	0,000 F	9 / m²	ы					
0.	D適用	収益還元法	収益価	格		/ F	9 / m²						
		原価法	積算価				9 / m²						
		開発法		による価格	•		9/m²		–			***	+0.44
(6)計	万場の特性	等である。福岡	都市圏で 及。画地	は不動産価 現模が大き	格の高騰 い場合は	で利便性の	の高い信	主宅地均	或の価	格が上昇	早し、戸建	住宅課	〒う一般給与所得者層 需要はまだ割安感のあ ニ地価格が2000万
` /枝	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ケースはほとん	どない。 i格を含んが	需要者は投 ど総額で取	資採算性 引を行っ	に着目する ている実態	ることは	はなく、	居住	の快適性	生や利便性	に着目	∑賃貸住宅を建設する 目して周辺相場との比 ○で適用せず、比準価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較		0	対象基 ² D規準((円 / r	西格山	標 特 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[] 100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較	要 個別 要因 比較	の 0	対象基準 の比準((円/r	西格川	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[] 100	1			補 正 a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円/㎡	価 変格 動		国 ドで	で増加。	ここ1	年の出	上地取引	件数は前年	F比プラ	₹平均を上回るスピー ラスとなっている。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号 分	標準地 筑紫野	-	形 成 況 7 要	要を	国 割多	マ感が残	るエリ	アへの	D波及が	地需要は、 続く。	利便性	生が比較的高く地価に
の等 公示価格 77,400円/㎡ 因 因										۱۰			

V0	取引事 例番号	27	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	到地 彡状	接面道 状況	道路の	シ 主	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 3		紫野市				更地	(ほに) 方形		南西5.7	m私	道			低専 50,80)
_		03					/ l			ļ	- A .	+					
b	筑紫野 3	C 筑 19	紫野市				建付 地	((ま) 形	括台	南西6 m	巾追				低専 50,80)
c	筑紫野 3	C 筑	紫野市				建付 地	(長方		南東4.2	· m市	道 道			低専 50,80)
	- 60		· LECTION				化 中			1-1-	~ =	ᅶᆂᇊᄼ	+	**			位 尼
d	筑紫野 3 - 6	C 筑 02	紫野巾				貸家 建付 地	((ほほ) 方形	t長 彡	北東5.1	Мф	旦			住居 60,200)
<u> </u>	- 0	02															
•	-							()							
10	取引(円)	──┴─ 西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要比較		性定標準((円/㎡		個別的比較	力要因 <i>6</i>	D	査定価格 (円 / ㎡)
а	(,	100	[106.8]	100	100								街路	(0.0	
b	65	,639	[100.0]	100	100	100.0]		70,102	100	1.1]		74,4	97	交通・ 接近	(0.0	76,000
D	66	,507	[100.0]	100.7	[100.0]	[100.0]		72,293		5.0]		75,3	05	環境	(0.0	76,800
c	(,	100	[106.4]	_100	_100			_100					画地		2.0	
d d	111	,857	[100.0]	100	100.0]	100.0]		119,016	102	2.4]		116,2	27	行政	(0.0	119,000
u	92	,582	[100.0]	[106.4] 100	[100.0]	[100.0]		98,507		7.8]		83,6	22	その他	(0.0	85,300
e	(1	100		100	100			_100	0					[102.	o]	
		∠ □→		100	[]	[]] []	+ 	1011:±±0			100		
۷0	の内容	イ 月洋 変動率	対標準化	・伸止の内記	К					土地鸡	发安区	の比較の	小小訳				
 a	正常	% / F	街路	0.0	交通・接	近 იი	環境		0.0	 街路		-2.0	交通	・接近	-1.0	環境	0.0
		+0.68			- - - 行政		ところ			 行政		0.0	L			L	
	— <u>214</u>	o, , ,			!		!		0.0						0.0	TEM 1 #	
b	1	% / 万 +0.67	計 ↑		交通・接		· 環境 		0.0	街路 		0.0	└ 父進 └	・接近 	-4.0	□	0.0
		+0.01	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	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	+10.0
		+0.80	画地	0.0	└	0.0	こその	· 他	0.0	 行政		0.0	└ · ├その	 他	0.0	L	
d	正常	% / F	街路		 交通・接		- 環境 			街路				・接近	+4.0	環境	+10.0
		+0.80) 画地				¦ ¦その			 行政		+3.0	L		0.0	<u></u>	
e		% / E	1 街路		文通・接		環境		0.0	街路				・接近	0.0	環境	
_		, v , , , , ,			. L	.~ <u>.</u> 	<u> </u>						 -			/夜/元 	
			画地		行政		¦その	1면		行政			その	1世			

														-7071(23	(214)		•	00.
(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	1	既成	市街地の	ため									
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用か	可能	な場合の	の価格										
造成	t事例番·	号				-		所在及	なび地間	3								
素地	の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価権	D補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費	m²)	標準	化補正	時点的	修正		逐正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						1	00]	<u>[</u>				
付帯	費用		標準化	補正	時点修正	Ē		費用の補修	} ;	有効宅地化 除した価格	率で	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 🏻 🏚	調達原	泵価
	(円/㎡)						正接(D価格 (円/㎡)) '	いっぱい (円/	m²)	₩X		LLTX			(F	円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	1	00]		00			
熟成	遠度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																		
素事地内	情の容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯		補正				月率?	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用	1						% / 月
地域要	因の比	較		街路	<u></u>		交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	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 の比較や相場観で価 収益還元法は適用し	格形成されており、貸	主居専用地域内の戸建住 賃貸事業の投資採算性に	注宅地域で、居住の快 に着目されることはな	適性に基づく類似不! いため、規範性の観	動産と 点から

(4)開発	(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	の理由										
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)						
開発	法による価格			円 (円/㎡)									

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定	
筑紫野(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣	印

鑑定評価額23,800,000 円1 ㎡当たりの価格91,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8	3日 (6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 中地岡木口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ C) /正+2 の 1手*5	工 党 /正拉	, L	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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		女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑紫	野市美し	が丘南	2丁目9	番12					1	也積 n²)	(262	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	利用の現	周迈 況]の土地の	利用の	伏 接	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	i ‡		な交通施設 の状況	设との	1 低専 (50,80) (その他)		
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 W 2			宅等が建ち とした住宅		南東市道			水道、 ガス、 下水	原日	田1.5	km				
(2)	範囲	東 100 r	n、西	80 m、	南 90	m、北	100 ı	m 標	準的使	用一戸建	_ 建住宅	地					
近	標準的画地の形料	大等	間口約	13	m、 奥行	亍 約	20	m,	 規模		260	m²程	度、	形状!	長方肝	<u>;</u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	こない				準方位 m市道		交通施設		駅 P	南東 万	方1.5 km	法令規制	(50,		
-	地域要因の将 来予測	区画整然	とした喋 も強いこ	 静な住 とから	 宅団地でる 、今後も ⁵	あり、~	今後も: 上昇傾	現状を約	単持する	るものと	予測	する	5。住環均		1	周辺地	域と同
(3)揖	侵有効使用の判定	戸建住宅	地						(4	対象基 の個別 因	準地 的要	方位	立				+3.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例 収益還元		比準価村 収益価村	**		91,00	0 円/									
			積算価	各		/	円/	m²									
		開発法		開発法	こよる価格	i	/	円/	m²								
(6) ਜੋ	万場の特性	勤する第一 宅団地で	−次取得 あること	者等であ から需要	なび周辺市 る。区画 は強く、 地規模で	整然と 地価は、	した住物 好調が	宅地域で な住宅地	最寄り 市場を	駅にはヤ 反映し」	り サ エ 昇 傾	離力	があるもσ	oの、比	:較的	品等が良	好な住
\ \ / f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	準地は戸 賃貸想定	建住宅が すること	建ち並る は考えに	の類似地 (住宅団地 (くく、収 集準地との	内に存 益還元	し、自己 法は適用	∃利用か 用しなか	殆どで いった。	、賃貸物 以上から	9件に 5、す	ţ見∂ ī場σ	られない。 D実態を反	よって	. 収	益性の観	点から
(8) 公規 示準				時点 修正	標準化補正	地 因 (較	D比	個別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 /㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m^2 $\frac{[}{1}$	100	100	100	1 [100				補 正 そ	画地 行政 その他		因.	行政 その他	
(9) 指か 定ら	筑紫野(県)	号	- 8	時点 修正	標準化 補正	地 因 (較	り比	個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 -15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円/	. 1-	10.3]	100 [102.0]	100	— <u>-</u>	103.0]		89,600		補 正 そ	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら が が が が が が が は が は の の の の の の の の の の の の の		85,000		価 変 格 動	要	助因	地開発	も多く、	需要は	高ま	って	。土地取り	面は上昇	相向	にある。	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		ᇄᆠᅄᅻ	-	形状成況要	要	域 因	あるも	のの、イ	主環境が	良好		た住宅団は とから宅は				
の等 前か	公示価格	+7.1 %	6 半年間	円/㎡ 引	因 % の		因	1固別的	安内に3	変動はな	ι Ι _ο						

NO	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 3	C 筑:	紫野市				建付地	(また 方形	 ぎ長 ジ	北東6 mi	市道			1 低専 (50,80)
	- 53															
b	筑紫野3		紫野市				建付 地	(方形	ぎ長 ド	北6 m市 西6 m 角地	道			1 低専 (60,80)
c	3 筑紫野 3		紫野市				建付地	(長が)	5形	北6 m市)	首			1 低専 (50,80)
_	- 62						/-				<u> </u>	+	* 55			. /5
d	筑紫野 3 - 52		紫野市				地地	(方形	ぼ長 ド	南西6 mi 北西6 m	直路			1 低専 (60,80)
e	筑紫野 3	C 筑	紫野市				更地	(ほ(a) 形	ぎ整	南東9 mi	市道			1住居 (60,200)
NO	取引信	13 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要比較		 住定標準値 (円 / ㎡)		引的要因 <i>0</i> 餃)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[104.0]	100	100			100	0			街路	(0.0	
	86	,591	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		89,163	[99	0.0]		90,06			0.0	92,800
b	97) ,759	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		94,912) 7.8]		88,04	接近 15 環境		0.0	90,700
c	()	100	[102.0]	100	_100			_100)			画地		3.0	
d	83	,125	[100.0]	100	[100.0]	100.0]		84,788	[94			90,10)4 / 行政	(0.0	92,800
u	82	,000	100 [100.0]	[104.6] 100	<u>100</u> [100.0]			83,274				88,77	78 その	也 (0.0	91,400
e	()	100	[106.4]	100	100			_100					[103.	o] [
NO				100 補正の内記		[100.0]		75,953				85,43 の比較の		100		88,000
10	の内容			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	`						***	107164207	7.007			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	 交通・接i	트 _{0.0}	環境	
		+0.50	画地		 行政		その		 	 行政		. <i></i> .	 その他	0.0	<u></u>	
b	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		- !	交通・接対		環境	+10.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政			その他		L	
_	正常	% / P	街路		-		1		0.0	街路				0.0	押垮	<u> </u>
L		% / 月 +0.50			交通・ 		□ 環境 					i	交通・接対 		· 烬児 	-5.0
			凹地		¦行政 - -		その		0.0	行政		1	その他	0.0	·	
d			街路		▽・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		環境			街路 		<u>.</u>	交通・接i 		└ 環境 └	.8.C
		+0.42	画地	+3.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e			街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接対	년 +6.0	環境	-17.0
		+0.80	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
+1	 比準価格別	中定の	·····································		-								 〔比準価格		c	01,000 円/m

									カルカマエ	(/I /	•	,	ں تاری
(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	能な場合	の価格									
造成事例番号		-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補	正時点	修正	追修	狂後の	導の補)価格]/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u> </u>	100			
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯	費用の補修		効宅地化率	どで	地域要因	の比 個別	的要因の	カ 再	調達原	価
(円/㎡)			正後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	n²)	較	比較	E		(円] / m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []		100			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			円 / m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	 :動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較	街路	各	交通	・接近		環境		行辽	女		その他	ļ	

_							
(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	記法が適用できない	場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用 、事例の収集も困難 なかった。	地域内における自己修 である。このような均	使用を目的とした戸建住 地域にあっては、賃貸な	主宅地域である。周辺 想定することは考えに	には、賃貸事例は見り くく、収益還元法は近	られず 適用し

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) - 10 宅地-1

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

鑑定評価額 12,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,800 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 1日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 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	沙连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 筑	紫野市大	字山口 1	139番	1					地 (m²	I .	675)	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	ー 要な交通旅 近の状況	を との	「調区」 (60,200)
	台形 1.2:1	住宅 W 2		一般信	主宅と農家(る山手の住 ⁹	主宅が混 宅地域	南西3	.5 m		下水	天拝に	拝山4.5 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	 範囲	東 200) m、西	200 m	南 50	m、北	50 m	標準	 善的使用	用一戸建	住宅地	<u> </u>		
近	標準的画地の形ង	 大等	間口 纟	约 30	m、 奥í	亍 約	20 m	· ·、 規	模		600 m	程度、	形状(まぼ整形
隣 地 域	地域的特性	特記:特	になし。			街:3.	5 m市	·道	交通施設	km	山駅 市	南西方4.5	法令規制	「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測	農家住宅			在する山 宅需要に	間部の住			。筑紫				.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	生活利便性に劣り高
(3)最	骨効使用の判定	戸建住3	宅地						` '	対象基準 の個別に 因	準地 な	11		
` '	経定評価の手法)適用		別比較法	比準価		1	7,800	円/m	<u> </u>	-				
0,	/19/m	収益還え	达法	収益価		/ 円/㎡ / 円/㎡								
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格	,	/	円/m						
(6)市	場の特性	選好性を	E有するも 見供給は皆	のが主体	本であり、	圏域外か	らの流ん	入は殆ど	ビ見られ	れない。	住民の	D高齢化に	より需要	5内の居住者や地縁的 更は弱含みであり、住 日~ 1 , 5 0 0 万円程
· 村	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	一方、b 。本件で	と準価格に	t市内ので 加産の需約	市街化調整 給動向を踏	区域内の	取引事件	列等から	う求めり	られた個	5格では	5リ市場性	を反映し	≣元法は適用しない。 ∪た実証的価格である 留意のうえ、鑑定評価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較	上要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [100	100	100	[10	1			祖正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較	北 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m² [100	100	100	100]			補 正			因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準)	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代) 円/㎡ ミ同一地	価 変 粉 状	地地	国人 元或) 元	が劣るた お街化調	:め高齢 整区均	常化が進 ば内であ	展し、 るため	不動産市況	記は厳しい 引され、L	山間部は、生活利便性 ハ状況である。 山間部の住宅地域であ 乗である。
世格の等前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		% 半年	- 円 / ㎡ 	要 因 %の	個別的要。因		固別的要	因に変	動はな	l 1.			
•			- 1 - 11	-		1								

10	取引 例番		所在及び ^壮 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	回地 彡状	接面证状况	道路の	シ 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野3		筑紫野市				建付地	(不整)		北東5.9 北西3 m 角地		·道		1	 都計外
	- 6 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	316	 筑紫野市				更地			不整	λΠζ	北西7 n	* 二 二 六	i			「調区」
J		116	·····································				史地	()	≅πν	10131 II					60,200)
=	筑紫野	3 C 窃	筑紫野市				建付 地	(ほほ) 形	É 台	南西3 ㎡	 道路	i			「調区」 [60,200)
_		520	← 1+ × m z →				-					-114-77-0	1 1 1111111111111111111111111111111111				F + 10 CT
k	筑紫野		筑野市				更地	(不整	洲	北西9 m	県 追				「調区」 [60,200)
_	- {	317															
-	_							()							
0		 価格 / ㎡)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地: 因の	域要比較		ŧ定標準値円 / ㎡		個別的 比較	的要因6	D	査定価格 (円/㎡)
1	(2,833	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [90.0]	100 [96.9]		26 705	10	0		17 7	200	街路	(0.0	17 00
)	(2,033) 100.03	[101.4]	100	100		26,705	10			17,7	00	交通・ 接近	(0.0	17,80
	2	9,490	1	100	[/]	[97.0]		30,828		3.1]		21,5	43	環境	(0.0	21,50
:	(1	3,206	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		13,404	10	0 5.9]		17,6	60	画地	(0.0	17,70
<u> </u>	(0,200) 100	[101.1]	100	100		10, 101	_10			,		行政	(0.0	,
	1.	4,733	+	100	[/]	[98.0]		15,199	+ -	4.6]		13,2	63	その他		0.0	13,30
9	(100	100	100 []	[]			10 [0					[100 .	.0_]	
0	ア事情の内容	イ月2	ウ標準化								大要因(の比較の	内訳	Į.			
1	正常	% / F	月 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	+30.
		+0.2	0	 -3 1	 行政		こって		0.0	 行政		+10.0	` ¦ ζ σ.)他	0.0	. L	
_	正常	% / F	目 街路		 交通・接		· 環境 		0.0	街路				・接近		環境	+35.
		+0.1			- - - - 行政		しての			 行政			L)他	0.0	. L	+33.
_	正常	% / E	引 街路		交通・接		環境		0.0	街路				・接近		一一语	
•	ш-нэ	+0.2			L		. L						L			L	-27 .
_	1 44	0, , ,			行政		その 		0.0	行政 		0.0	!		0.0		
1	正常	% / ; +0.1	目 街路 0		_ 交通・接		· 環境 			街路 ·			L	・ 接近 -,	+4.0	□	+2.
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0			0.0		
9		% / F	計 街路		交通・接	近 	環境			街路			· 交通	通・接近 		環境	
			画地		¦行政		ーその	 他		行政			¦))他			

													()		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	支市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	큐			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	E 時点	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>	00		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	で	地域要因(較	の比 個別 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正设	(円/㎡)	PAT	(円/n	n³)	ŦX	LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1	00		
Ź	热成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/㎡			
内記	R														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率 (付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地均	感要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	Į.	3	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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間(後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
			円 (円/㎡)				70
			11 (137 111)				
	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		件がほとんど無く、愛に欠けることから適用	建物の建築が規制される 目しない。	5市街化調整区域内で	 あるため、収益	還元法	- - - の適

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	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

筑紫野(県) 3 - 1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定		
筑紫野(県) 3 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小	\野 恭嗣	印

鑑定評価額	141,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	40,400 円/㎡
-------	---------------	-----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路	[令和 3年1月]	円 / m²
	ATR 0 7 0 0 0 0	/ = \ /#+5 = /##	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立た	木等がなく、かつ、使月	月収益を制約する権利の存	しない	1ものとしての鑑賞	定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨								
(1) 基	所在及び地番	筑紫野市上古賀 1	丁目283	番1外			地程	i (m²) 3,	497	法令上の規制等
準地	形状	土地の利用の現 況	周辺の土況	=地の利用の状	接面道路の		供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況		1住居(60,200)
I	不整形 2:1	田	一般住宅地 熟成度の高	地域に隣接する い地域	西5 m 市道 背面道		水道、 : ガス、 下水	二日市1.4 km		(その他)
(2) 近	範囲	東 0m、西	30 m、南	50 m、北	0 m 標準	丰的使用	住宅地	的き宅地見込地		
隣	標準的画地の形容	大等 間口 約	50 m、	奥行 約	90 m、 規	模	3,50	0 ㎡程度、 J	形状 不	整形
地 域	地域的特性	特記 特にない		道¦5r	n市道		km	駅 南西方1.4		1 住居 (60,200)
		事項		路		施設	1		規制	
	地域要因の将 来予測	住宅地域に隣接し 、周辺地域の影響					なされて	いくものと予測	する。	好調な住宅地市場
(3) 揖	景有効使用の判定 キャッチ	住宅地向き宅地見	心地				対象基準 の個別的			
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	4	11,200 円/m		因			
	~	控除法	控除後価格	3	39,200 円/m	i I				
(6) ਜੋ	万場の特性	ッパーや不動産会 の売れ行きも堅調	社等である。 である。また	筑紫野市にお た、最適な宅地	いては、鉄道》 見込地が年々》	凸線を中 載少して	P心に5(こおり、そ) ~ 6 0 坪程度の その希少性から需	宅地分 要は高	は、不動産ディベロ 譲が多くなされ、そ まり、地価は上昇傾 帯は把握できない。
l · · · J	式算価格の調整 及び鑑定評価額 D決定の理由	性は高い。控除後	価格は、宅均点に留意す~	也開発業者の投 べきである。以	資採算性に着ほ 上から、市場の	目した理 の実態を	ี ■論的な値 ■反映した	価格であるが、開	発計画	的な価格であり信頼 の策定や造成工事費 準価格をやや重視し
(8) 公 示 価 た		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		価格	準地の規 円 / ㎡)	準 標 標 画地		地 域 交通 要 環境 因 宅造
格を規準		円/㎡ [100	100	100	[] 100			その他		行政 その他
(9) 対標 象価	対象基準地の核 前年基準地	新規		/TT #L	的 人口は約因 地開発も	110万 33く、	人超で微 需要は高	増傾向。土地取引 まっており、地価	件数は は上昇	増加傾向にある。宅 傾向にある。
基準地の前年 一種格からの検討	前年標準価格	38,60) 円 / ㎡	形況				度の高い地域であ り、需要は堅調に		便性の良好な市中心 ている。
"		変動率		変質要		因に変	動はない	0		
	年間	+4.7 %								
$\overline{}$			1							

筑紫野(県) 3 - 1 宅地見込地-2 3 試算価格算定内訳

OV	取引 番号	事例	所在及び地	番		取引時点	現地	況 地積目	(m²)		地の状	接面道状況	直路の	主要交通が 設の状況	施 法制	 令上の規 等
a	筑紫野	3 K s	筑紫野市			3	畑			不整	形	東2.5 m未	舗装道路		1 低 (50,	専 80)
b	- 4	417 3 K 3	筑紫野市				灶田			ほぼ	整形	北西5.2	m市道		1住	 居
												北東4.7 角地			(70,	200)
c	筑前30	109 C	朗倉郡筑前町				田			長方	形	北5 m町 西4 m	道		(都 (70,) 1 住居 200)
		719										角地				
d	大刀洗		三井郡大刀洗6	ij		-	て の1	他		長方	形	北東9 m 北西8 m			(都 (70,)1住居 200)
	- (511										角地				
е																
10		価格 / ㎡)	事情補正	時点	修正	 標準化 正	補	推定価格 (円/㎡)		漫因 (較		E標準価円/㎡)	個別的 比較	的要因の き		定価格 円 / ㎡)
a	(86,913) <u>100</u> [100.0]	<u>[103</u>		100 [80.0]	47,664				49,650	画地		.0	49,700
b	(4	0,000	100 [100.0]	[112 100		100 [100.0]	45,080	<u>100</u> [104			43,139	行政・		.0	43,100
c	(2	22,040	100 [100.0]	[103		100 [100.0	1	22,833	100 [63			35,732				35,700
d	(27,104) 100	<u>[100</u>		100 [100.0	-	27,348)		36,610				36,600
e	(100	100]	<u>100</u>]		100 [)				[100. 0	0]	
10	ア事情の内容	イ月 ^図 変動 ^図	ウ標準化報	前正の内部	}					工地均	域要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / F	画抽	-20.0	行政	(0.0	」 と と と で し で し で り し り し り り り り り り り り り り り	0.0	交通	・接近 	+1.0	環境	-5.0	, ¦ 宅地造成 ∟	, 0.0
		+0.3	0							行政		0.0	その他	0.0	ı	
b	正常	% / £	画抽	0.0	行政	C	0.0	その他	0.0		・接近 		環境 その他		╎宅地造成 └	+10.0
	正常	% / F	=		 			 		行政	・接近		環境	0.0	¦ 宅地造成	; 0.0
		+0.4	画抽	0.0	行政	C	0.0	その他	0.0	文造 行政		!	^{坂呪} その他	0.0		
d	正常	% / F	画地	0.0	- - - - 行政		. 0	その他	0.0	交通	・接近	-7.0	環境	-27.0	¦ 宅地造成	+10.0
		+0.1	7		1 1 1 1 1 1		,,,	1	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e		% / F	画地					その他			・接近 		□ 環境		 ¦ 宅地造成 └	;
					i		i	I		行政			その他			

												筑紫	紫野(県) 3 - 1		宅地見込地-3
<u> </u>		後価格第		- 111.	<u> </u>	1 + m+n		.15 / 15	A \	n	1A /4 /T-15 >					
更均	伝換 也を	本換後・造成を 後・造成を 想定した(㎡)	後の っ	ーー 有効 を乗	を想定 宅地化 じた個 円 / m	ど率 造成 5格	ら求めた価 工事費 (円/㎡)	公共名	公益施設	投下	解後価格) 資本収益)× np(0.5月 p:	(円/㎡) 1.1%	般管理	費及び一 里費 円/㎡)	差引 - +	額(円/㎡) (+ +)
		84,3	300	8	81.0 68,2		12,000		280			1,418		7,590		46,995
į	殳下 n: 1	資本収益等 8.0月 p:	等控除後 1.1%	を の信 6(日	斯格 円 / m		度修正 .0% m: 0.	0年(円] / m²)	個別	的要因のに	比較			控除	後価格 (円/㎡)
_	1 +np	: 0.83	47		39,2	$27 \left \frac{1}{(1+r)^n} \right $	1.0000)	39,227					00.0] 100		39,200
(2)	- 2車			更地	を想定	した価格の										
取引	NO	取引事 番号	I例 耳	双引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修正	達付 の補		票準化補 三	地域要因 の比較	推定標達格(円/r		個別的要 比較	因の	査定価格 (円 / ㎡)
事例比	а	筑紫野 3 - 6	C 602	92	, 582	100 [100.0]	[106.4] 100		_ _	100 00.0]	100 [114.3]	86,18	33 🕏	iB B E通·接近 環境	0.0 0.0 0.0	86,200
較法	b	筑紫野 3	C 627	87	, 666	100 [100.0]	[106.4] 100	100		100 00.0]	100 [115.4]	80,82	29 行	画地 テ政 その他	0.0 0.0 0.0	80,800
	С	筑紫野 3 - 4	C 106	74	,710	100 [100.0]	[106.0] 100	<u>100</u>		100 00.0]	100 [92.0]	86,07	79	Ľ	100.0] 100	86,100
	NO	事情σ 内容	月率		標	準化補正の	内訳		•	·	地域	要因の比較	の内訳	ļ		
	а	正常	%	/月	街路	0.0	 交通・接近 	0.0	· · 環境 ·	0.	.0 街路	-1.0	交通・	接近 +5.	- 環境	+10.0
			+0.	. 60	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	街路	0.0	交通・接近	0.0	· ·環境 ·	0.	.0 街路	-6.0	交通・	接近 +4.	0 環境	+18.0
			+0.	.80	画地	0.0	 行政	0.0	その他	0.	.0 行政	0.0	その他	0.	.0	
	С	正常	+0.	/月 50	街路	0.0	交通・接近 	0.0	· 環境 - 	0.	.0 街路	0.0	交通・	接近 0.	環境 0	-8.0
			+0.	. 30	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.	.0 行政	0.0	その他	0.	0	
	ŀ	北準価格													84,	300 円/㎡
内(域	か類こあ	給圏似地る転	標準地 地番号		又は基		示価格又は 準価格(円/	時点		票準化補 E	地域要認 の比較		標準価格 / ㎡)			見準価格又は 準価格(円/㎡)
後(格)	か公えて	造成示価標準	筑紫野(-	7	95,000	[109 100	_ _	100 100.0]	100 [123.6]	8	34,163	[100.0 100	0]	84,200
検記	寸		地域要					街路·	+1.0 3	交通・接続	近 +2.0	環境 +20	0.0 f	〕 政 0.		
		・造成後(国定盟発区				^{興倍} 2開発工事の									84,	300 円/㎡
⊢` ′		区域面積		70/2	0 75.70			* 擁壁工	事の概要			*公	園緑地	の工事の	 概要	
-	うち	既存公共人	用地面積	Ī			m²		閉部分及 健度のコン			1	1 0 m	程度の公園 設置する。	園を西側	既存道
* 東	開発	区域の範 () m、西		i地を n、i		として) 0m、北	0 m					* -1	,,, ,, ,, ,,	о ш —		
		区域の土 ^は %、畑	也の利用 %、		_	%、その他		幅員 6 を敷設	事の概要 mのアス gする。西 pク部分は	ファルト 側道路か	らのセッ	*電	引込延	の概要		83.0 m
* *	告成	画地数					15 画地		VIIIVIII	→ UIII作王	えんのつ		引込延	長		83.0 m
*	1 画	地平均面积	責						事の概要			* ~	の他			
		盛土高 後の公共》	咸朱玄				0.3 m 19.0 %		道路に排 つなげる		き込み、					
* F	死存	優の公共 公共用地 後の減歩	率				19.0 %	Ι, Ις	- J., J	•						
Ь																

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社	
筑紫野(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司	印

鑑定評価額13,100,000 円1 ㎡当たりの価格127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年	7月	8日	(6)	[令和 3年1月]	97,000	円 / m²
/ 2 / 中地河木口	A10 0 /	0 0 0 0	(C) /#+b o 15*5	工告/年+2			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 3 年	6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			価	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

	盤化計1個額の沃ル	-W-Z-H	の女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			†摺中央 2 2 - 1 7	丁目367 - 7」	7番4					地積 (m²)	·	103	法·	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	近商 (80, 準防		
_	台形 1:2	店舗兼信 W 2	 注宅		D小売店舗が 前の商業地域		北8 m 県道、 背面道		:	水道、 ガス、 下水	朝倉街	道100 m		(Z)	の他) 300)	
(2)		東 50	0 m、西	120 m、	南 20	n、北	30 m	標準	的使用	店舗	兼共同	住宅地			,	
近		 大等	間口	約 8		方 約	14 m、	規模	 模		110 m²₹	呈度、	形状	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	寺にない			街 8 m 路	県道		交通施設	· ·朝倉街 · ·	計道駅	東方100 1	m 法令 規制	淮院	300)	
	地域要因の将 来予測				引前の商業均 ただ、周辺										新業地と	しての
(3) 5	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	店舗兼	共同住宅	三地					(対象基準 の個別的 因		方路				+3.0
` ′	監定評価の手法)適用		列比較法				-,	円/㎡	`							
")	収益還え	元法	収益価		90	-	円/㎡	-							
		原価法		積算価				円/㎡ 円/㎡	_							
(C) =	 5場の特性	開発法	公興 (十		による価格 及び周辺市F					2左批討	 である		ωπ.ν.	+ 4/m	156 合作会	计结笔
(0)1	1-物の行任	を運営で 周辺背後	する企業 全住宅地	及び個人 の需要増(事業主のほどの影響を受けています。	か、賃貸¶ ナ、地価I	事業を目 ま上昇傾	的とし 向にあ	た個人る。商	、等も考	えられ	る。旧来	からの馬	尺前商	業地域で	゙ あり、
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	格は、はな場合が	収益性を が多いこ	反映した5	内の類似地埋論的な価値 要論的な価値 安定になら も考慮して値	各であるが	が、空き ない。本	店舗も 件では	増えて 、実証	こいる地 E的な比	域内で	、空室率	、還元和	间回り	等の把握	も困難
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	≢価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	[1			補	画地		因.	行政 その他	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他			との他	
(9) 指か 定ら	筑紫野(県)		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡~	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +15.0 +17.0
基の 準検		地の価格	3	[111.8]	100	100	[103	.0]	10	7,000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	+15.0 0.0
地討	470	000 円	/ m²	100	[100.0]	[154.7]	100		121	,,,,,,,,		その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医		紫野市が続いる			取引件数	対増加傾	ーー i向にあり)、地	価水準も	 上昇傾
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状成 況	世 垣 要 医						1、商業地 ニ昇傾向で				。他方
地格の等	公示価格	.5.0	0/ 14/7	- 円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因	句 個	別的要同	因に変	動はない	, I _o					
前か	変動率 年間	+5.8	% 半年	- 10]	% の											

3 試算価格算定内訳 筑紫野(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引	F 1		番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	(m-2)	Ţ	画地	接面道	道路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	5	」等 ————			点	型		(m²)	0);	形状	状況		設(か状況		制等
а	筑紫野 3 D H	S K 筑	紫野市				更地	((ほ) 形	ぎ整	西9 m市	道				琦業 (90,500)
		601															
b	筑紫野 3	3 C 筑	紫野市				建付地	() 不	整形	北東19.3 西7.5 m					準住居 (70,200)
c	- 5	i02 - ≢ı	 日市				更地			121	ぎ長	北東15	~目:岩			,	<u> </u>
_			חוף				文地	(方	N 形	10×10	宋旭			- 1	デエ (60,200) 高度地区20m
d	大野城 3	515 R C 大!	 野城市				建付			131	ぎ長	南西11	m県道			-	1 住居
_	-	4	-3 -7-2011-				建付 地	() 方		南東5.2				- 1	. [7] (70 ,200) 高度地区2種15m
e								()							
	-																
10	取引· (円	価格 / ㎡)	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/㎡)	世別の日	域要 比較	格	作定標準1 (円/㎡	面)	個別的 比較	勺要因♂		査定価格 (円/㎡)
a	143) 2,736	100 [100.0]	[105.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		150,301	100)).8]		124,4		計路	(0.0	128,000
b	()	100	[105.2]	100	_100			_100)			į	泛通・ 接近	(0.0	
c	92	2,526	100.0]	100	100.0]	100		103,002	100			112,5		環境 画地		0.0 3.0	116,000
	160	0,793	[100.0]	100	[/]	[100.0]		166,582	[118	3.1]		141,0	52	可见		0.0	145,000
d	118) 3,575	100 [100.0]	[102.1] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		117,539		<u>) </u>		137,4		その他		0.0	142,000
e	()		100	<u>100</u>	<u>100</u>			100	<u></u>					[103 .	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部								 の比較の	内訳				
a	正常	%/月	街路	0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+5.0	環境	0.0
		+0.53	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		+15.0	L ¦ その他	 ፱	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	├ └ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路					-5.0	環境	0.0
		+0.40	画地	 -5.5	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-10.0	L て のft	 ፱	0.0	L	
c	正常	%/月	街路		├ └交通・接 └	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	!		0.0	環境	+25.0
		+0.60	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-10.0	L		0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	· · 交通 ·	接近	-5.0	環境	0.0
		+0.42	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	ーーー	· – – – – - 他	0.0	 行政		-10.0	L ¦ その他	<u> </u>	0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		:	街路			交通・	接近		環境	
					 ¦行政		└ ├その	-		 行政			└ (├ て の他	 <u>b</u>		L	

(2)積算価格算	定内部	R														
(2)-1 原価	法が通	適用でき;	ないは	場合その理由		既成	市街地で再	調達	原価の把握	屋が国	困難なた	:め				
(2)-2 造成	宅地内	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	湯合 (の価格									
造成事例番号	号			-			所在及び	が地番								
素地の取得((円/r		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化	七補正	時点値	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	0]	10]		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 さした価格	ヹで	地域 較	要因の比	, 個別的 比較	勺要因の) A	調達原価
(円/r	m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>	0]	<u>I</u>	00		
熟成度修正		[]	/ 100				積算值	価格			F	9 / m²			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率変	受動率	成	標準化補正				月習	率変動率	付帯	標準化剂	甫正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	較		街路	3		交通・	·接近		環境			行政		-	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,872,621	838,151	3,034,470	2,640,960	393,510	(0.9753) 383,790	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	9,360,732	円 (90	0,900 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

													筑紫野(県)	5 - 1	七月	也-4
(3)	-2 想定建	1物の状	忧													
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造	・階	肾 層	延床	面積		(m	ຳ)
店部	輔兼共同住	宅					80.00	S	;	3 F				2	240.00	
2	公法上の規	制等														
用道	金地域等		基準建蔽率	率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積			間口・奥行		前面道路、	幅員等		
近隣準限	<u> </u>		C	90 %		300 %	300 9	6	103	m²	8.4 m×	15 5 m	前面道路:	県道	8.	0 m
		_											特定道路ま			m
九	思定建物の)概要	1 階店舗、 積 3 6 ㎡)	2 ·) を	~ 3階は 想定	1 L D k	〈タイプ(平	均専有面	有効の理由		86.7 %	建物の	構造、階層と	こしては、1	標準的	
(3)	-3 総収益	算出内	o訳											_		
		用途	<u>k</u>	床面		有効 率	有効面積		当たり月	額	月額支払賃		a保証金等(月数	效) a保証	金等	(円)
	階層				_	** (%)	(mi	支払賃) (円)	177			(円)	b権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
		- ^+			00.00	22.0	0.1.6				4.40	000	6.0)	844,	,800
	1 ~	店舗			80.00	80.0	64.0	10	2,2	200	140	,800				
ı		住宅			80.00	90.0	72.0	00	1,3	320	95	,040				
2	2 ~											<u> </u>	2.0)	190,	,080
;	3 ~	住宅			80.00	90.0	72.0	00	1,3	320	95	,040	2.0)	190,	,080
	~															
	~											ļ				
					040.00	00.7	000.0				000	000			844,	,800
	計				240.00	86.7	208.0	10			330	,880			380,	,160
	F額支払賃									30,8	880 円× 12			3	,970,560	0円
	共益費(管		- AT 11.157.168					F.	/ m² ×		mʻx	12ケ月	=		(0円
			の算出根拠 車場使用料等	至~					/台 x		스 11	<u></u>		=	(0 円
		•	車物区////11 根拠、金額)				保証金等に			ハる	ので計上し					0 円
	空等によ	•	·	<u> </u>				3,970,560) %				
			(%)+(x 空	室率B(%))	+		円×			% =			198,528	8 円
	以上計	+ a+												3	,772,032	2 円
			姓(空室損失者					4,800 円			0 % ×		00 % =		8,026	6円
	権利金等の)連用益	益及び償却額	(空室	Z損失考 原	憲後)		印年数(0,160 円		4年 95.0	F) 連用ホ 0 % ×)(I回li (I	1.00 %)).2563 =		92,563	3 円
7	: の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の運	用益	(空室損失	考慮後)		円	×		% ×		% =		(0 円
幺	総収益	+	+ +					3,	872,621	円	(37,598	円/㎡)		
(3)			月額支払賃	料の	算出根拠			5払賃料								
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/m		事情补正	# 時, 正 正	点修 標準 [/] 補正	化 建 差修:		地域 の比		階 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基	基準階の	賃料
а	筑紫野 3 賃) -	K (1,95		100 [100.0	[100]	-			100 95.0		_	2,059	対象基準障 月額実質]/m²
b	筑紫野 3 賃) -	K (2,51	14	100 [100.0	[100] 100				<u>100</u> 105.		1	2,394	月額支払	公賃料 2,200 円]/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		100] [] [100]		基準階	1 F	В

項目	≣	ミ額相当額			出根拠		
修繕費		196,500	П	39,300,000		06	
維持管理費		198,528		3,970,560	× 5.0	%	
公租公課	土地	30,523	円	<u> </u>			
	建物	334,000	円	39,300,000	× 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		39,300	円	39,300,000	× 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		39,300	円	39,300,000	× 0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		838,151	円	(8,13	7 円/㎡)	(経費率	21.6 %
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	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	等価格)	30	%	n b: 仕上の経済的耐用年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修	正率	(0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		39,300,000 F	-			設計監理	
				159,000 円 / ㎡× 躯体部分	240.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0672		ル体部の 0.0514× 40 % + 0.06		+ 0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		2,640,960 F	_				
	(25,640 円/1	m)				
						0.070.004	
総収益						3,872,621	
総費用 						838,151	
						3,034,470	
建物等に帰属する純収益						2,640,960	
土地に帰属する純収益 -						393,510	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					383,790	
×				(3,726	円 / m²
	還元利回り	(r-g) 4.1	0/6				

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 筑紫野(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号		提	是出先	所属分科会名	業者	名	一般!	財団法	人日本	本不動	産研究所九州支荷	吐	
筑紫野(県) 5 - 2		福	岡県	福岡第4	氏	名	不動	産鑑定	<u>:</u> ±	高田	卓巳		ED
鑑定評価額				31,400,00	00 円	1 m²≝	たりの	D価格				190,000	円/m²
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和 3	年 7	'月 1日	(4)鑑定評価日		令和	3 年	7月	9日	(6)	[令和 3年1月]	140,000	円 / m²
										」	ᄜᄵᄺᄑᄀᆛᄼᆓᆓ		1+
	A T			/ = \ /T+5 = 1T*T		— ALL /7	T.16			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 3	5 年 6	6月 25日	(5)価格の種類		正常個	1格			価	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										
基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,02,323,11			6 7番1	1 外			地積 (㎡)	1	165	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	②の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 ひ状況	との	商業 (80,500) 準防
	方形 : 1.5	店舗兼住宅		舗、事務所 、駅に近いで		南東8.5 m 県道		水道、 ガス、 下水	西鉄二日	目市150 m		(その他)
(2)	範囲	東 80 m、西	130 m、	吉 5 0	m、北	30 m 標	i 淮 657 (市 F		亡给兼丑			(90,500)
:F	型四 標準的画地の形	1			III、礼 亍 約		規模		点蒴来力 160 ㎡程	-	3小米 I	
隣 地	地域的特性	特記 特にない	MJ 10	XI		5 m県道	交通	1				」 商業 (90,500)
域		事項			路		施設	1			規制	準防
	地域要因の将 来予測	筑紫野市は人口 した福岡都市圏										る。地価水準は高騰 する。
	自効使用の判定 	中層店舗兼共同		.h	40	- 000 EL	``	対象基準 の個別的 因		1		
(5) 鑑え の追	と評価の手法 Sam	取引事例比較法				5,000 円/						
يررن	2/1)	収益還元法	収益価格		150	6,000 円/						
		原価法 開発法	積算価格	^合 こよる価格	<u> </u>	/ 円/						
(7)試算	易の特性	行う不動産業者 市町の駅周辺商 程度である。 対象基準地周辺	等である。 業地にも需 は駅に近い	福岡市の語要の波及語要の波及語	賃貸マン: が目立つ。 ション適 ⁵	ション用地の ようになって 地で、将来の)高騰で、 きている ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	これま る。需要 もある程	であまり の中心と)着目される なる価格を ごき、敷地	ず地価 帯は 1 規模も	アンション等の開発を 間に割安感が残る周辺 坪60~100万円 ら小さいことから、物
	正及び鑑定評価 D決定の理由	情が市場に出れ 値付けをしなけ 収益価格も比較	れば物件耳	双得が困難	である。「	したがって、	本件では	さきる仏 まこうし	た市場の	いたの、 だりまた 登まる	_{司辺0.} まえ、)取引水準を踏まえて 比準価格を重視し、
示準格	代表標準均標準地番号	也 標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の規	/ m 1	標 内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地額	5号	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の比差		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	售地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補正る	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検	- / 長生班かり	170,00 共通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状	(一般的 要 因 (地 均	□ 」 ドで増	加。ここ	1年の:	上地取引	件数は前年	比プラ	・ 県平均を上回るスピー ラスとなっている。 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・
季年代 準価討 地格 の等		標準地	- 円 / ㎡	成況		□ ∫ の高い		植取引力	が多くなっ	ってきてい		
の す 前か	変動率 年間	引 +11.8 % 半年			要 因							

10	取引事 例番号	ļ	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	のF	画地 肜状	接面证状况	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 3		紫野市				貸家 建付 地	()	長刀	5形	東4 m市 南1.2 m					商業 (100,240)
b	- 1 ² 筑紫野 3		紫野市				更地	()	 不整 	整形	北東3.7	'm市i	道			近商 (90,240)
	- 40	02															
С	筑紫野 3 D H		紫野市				更地	()	ほに 形	ぎ整	西9 m市	道				商業 (90,500)
	- 60 筑紫野 3	_	 紫野市				建付			不動	整形	南東7.5	· m但	首			 商業
u			25 ± 1 1				建付 地	())	E/I/	一种水产	, ,,,,,				(90,450)
 е	- 62 大野城 3	_	 野城市				更地			(# l	ぎ整	北東16	m市道	<u>i</u>			 商業
	- 140		-2 / 7 - 1 -					()	形							(80,400)
10	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	」 或要 比較		⊥ 惟定標準作 (円/㎡		個別的比較	ク要因 <i>の</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(299	,712	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		299,712				362,4		街路 交通・	(0.0	362,000
b	()	_100	[105.3]	100	100			_100			552,		接近	(0.0	302,000
_	196	,581	[100.0]	100	[/]	[97.0]		213,402	[59			356,2	64	環境		0.0	356,000
С	142	,736	<u>100</u> [100.0]	[105.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		150,301	100 [80			187,8		画地		0.0	188,000
d	(700	100	[110.4]	100	100		404 070	100			407.0		行政		0.0	407.000
e	(,730	100.0]	100 [108.9]	100.0]	[100.0]		131,078	100			187,2	54	その他	[100.	0.0 0.1	187,000
	288	,920				[100.0]		314,634				206,8	60		100		207,000
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я]	工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-12.0	交通	・接近	+1.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		-7.0	¦その	 他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	 環境 		0.0			-17.0	· · 交通	・接近	-2.0	環境	-20.0
		+0.48	画地	 -3.0	├		しての		0.0	 行政		-8.0	とこっ	 他	0.0	L	
	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			 野路			_	・接近		環境	-20.0
		+0.53	画地		 行政		- - その			 行政		0.0	L		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境							・接近		環境	-30.0
		+0.80			 ¦行政		└ ├その						L	 他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		交通・接		· 環境		0.0				l	・接近		環境	+20.0
		+0.74			 ¦行政		_ - その		0.0			-2.0	L		-2.0 +20.0	L	+20.U
				0.0	i	0.0	Í		0.0			-2.0	i		-20.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及	び地番						
195	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の の価格		造	成工事費		標準化補正	時点修〕	Œ	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡) ————		(円/m	i)				(円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		豊用の補修 の価格	有	 i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因のb 較	比 個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)	**	POTA		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>		
泉	热成度修正		[]	/ 100			積算 ⁶	価格			円 / m²		
内記	R						·							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	ጆ変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,649,843	2,602,730	7,047,113	5,944,860	1,102,253	(0.9549) 1,052,541	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	25,671,732	円 (156	6,000 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)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2 想定建	物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::										<u> </u>		七地-4
	用	途	建築面	面積		(m²)	1	構造・『	皆層		延月	下面積		(m²)
店舗兼共同住	宅				113	.41	R C	5 F	:				5	53.95
公法上の規	制等													
用途地域等	.,,,,	基準建蔽率等	指定容和	事率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
		ひースミステン	34 AC 12 13	R-T-		11877	-618		P I	X 13		前面道路:		8.5 m
商業 準防		90 %		500 %		500 %		165 m²	10.	0 m× ′	16.0 n	า	までの距離:	
想定建物の	(概要	1階はフロア! 程度のファミ	貸店舗、 リータイ	2階以」 プ住戸)	上は住 [:]) を想:	宅(1戸 定	4 4 m ² 0	有効率 理由	7	5.1 %				
(3)-3 総収益	算出内]訳												
階層	用途	床面		———— 有効 率	有效	効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証:	金等 (円)
PH/H			(m²)	(%)		(m^2)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利:	金等 (円)
	店舗		110.79	60.9		67.50		2,766		186	,705	6.	0	1,120,230
1 ~ 1											_	4	0	150 055
2 ~ 5	共同信	笔	110.79	78.6		87.06		1,750		152	, 355	1.		152,355 152,355
~														
~														
~														
±1			553.95	75.1		415.74				796	, 125			1,729,650
計	- 1/-1							700	405.0	T 40				609,420
年額支払賃							108 円/㎡			9 x 12 5.74 m²x		=		553,500 円
a共益費(管 b共益費(管		の質出根拠			国初:	世帯の共	益費水準等					-	;	538,799 円
-		ルデロルル 車場使用料等)			70,12	767% V) 77	円/台			台x 12			=	0 円
		根拠、金額)			敷金:	———— 等により	担保されて		 で計					0円
空室等によ	る損失			0/ > >			092,299 円	×		6.0	%			
		.(%)+(× 空	至半D(90))	+		円	×			% =			605,538 円
以上計	+ a+		% \			4 700	050 TI	· ·	0.01			00.01	9,	486,761 円
		:(空室損失考慮? :ひび覚わ競/空	-	老後)		1,729,	650 円 x	94. 4 £	0 %	× 運用利		1.00 % =		16,259 円
惟利並守い))))))	:及び償却額(空)	主饵大气	思1女)			+致(420 円 x	94.	0 %	建用剂 X		0.2563 =		146,823 円
その他の収入	に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +					9,649,8	843 円		(58,484	円/㎡)	
(3)-4 1 m²当	たりの	月額支払賃料の	算出根拠	!	()) 内は支払	公賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	斯 時, 正	点修	標準化 補正	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準降 格差修]		至実質賃料 円/㎡)	基準地基	準階の賃料
a 筑紫野 3 賃)	C (1,925 (1,847)	100 [100.0	[100]	- 1	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100		100 [100.0	1	1,925	対象基準階 月額実質 1	
b 筑紫野 3 賃)	K (1,369 (1,299)	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	<u>100</u> [95.0]		_	100 [100.0	1	1,638	月額支払	賃料 ,750 円/㎡)
c 筑紫野 3 賃)	K (1,347 (1,319)	100 [100.0	[100]] 100		100 [100.0]	100 [80.0]	<u>100</u> [89.		100 [100.0		1,892	基準階	3 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		490,500	円	98,100,000 × 0.5 %	, b	
維持管理費		1,009,230	円	10,092,299 x 10.0 %	Ó	
Λ.Ω.Λ. ÷ ⊞	土地	73,000	円	查定額		
公租公課	建物	833,800	円	98,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		98,100	円	98,100,000 × 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		98,100	円	98,100,000 x 0.10 %	Ó	
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,602,730	円	(15,774 円/㎡) (経費率 2	27.0 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	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 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	F	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		98,100,000 円	l	172,000 円 / ㎡x 553.95 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0606		1/2,000 內 / Ⅲx 553.95 Ⅲx 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0474 x 40 % + 0.0587 x 40 % +	0.0908 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×		5,944,860 円 36,029 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	,			
総収益					9,649,843	円
総費用					2,602,730	円
—————————————————————————————————————					7,047,113	円
建物等に帰属する純収益					5,944,860	円
土地に帰属する純収益 -					1,102,253	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,052,541	円
×				(6,379	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	6			
		25,671,732 円	9	(156,000	円/m²

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 27 日提出 筑紫野(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印

鑑定評価額369,000,000 円1 ㎡当たりの価格121,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)	[令和 3年1月]	90,000 円/㎡
	ATR 0 T 0 T 001	7 / F > /#+# o 15*#	工光/正 /5	`路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 221	日 (5)価格の種類	正常価格	価	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

2	鑑定評価額の決定	Eの理田の安良	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	7,023,23	石崎1丁目 - 1 - 1 7	3 2 0 8 番1	外				地積 (㎡)	3,	046	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用況	の現 周i 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	₹ と の	準工 (60,200)
	不整形 2:1	店舗 S 1	沿道型が建す	型店舗、公共 ち並ぶ路線商	施設等 5業地域	北東15 m 県道、 背面道		水道、 ガス、 下水	朝倉街道	道590 m		(その他)
			_									(70,200)
(2) 近	範囲	東 50 m、	•		n、北		票準的使用		店舗地		-/ II. F	- >
隣	標準的画地の形) m、 奥行	約	50 m、	規模		000 ㎡程			長方形 '
地域	地域的特性	特記 特にない	, 1		街 15	m県道	交通	!」朝倉街 : m	う 道駅 ス	比西方590	法令	準工 (60,200)
1-36		事項			路		施設	ŧ			規制	
	地域要因の将 来予測	郊外型店舗が 域としての商									大して	ている。路線商業地
(3) 揖	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層店舗地					(4)	の個別的	集地 形 料 大 対 要 二 プ			-2. +2.
(5)釗	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	i格	12	3,000 円	/ m²	因				
σ.)適用	収益還元法	収益価	i格	11	0,000 円	/ m²					
		原価法	積算価	i格		/ 円/	/ m²					
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	/ m²					
(6) 市	万場の特性	道サービス業	者等が見込 の新庁舎が	まれる。筑 立地する等	紫野市内I	こは集客力(の大きい	大型 G M	Sが 2 元	5舗立地し	商業環	全国チェーン型の消 環境は厳しいが、近隣 る価格帯は更地で
` / f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	とから相対的	の信頼性は [*] 映しており	やや劣る。- 説得力を有す	−方、比望 する。本ſ	準価格は、st 件では、市均	筑紫野市 場の実態:	内の商業	地域の耳	双引事例に	基づき	が多数含まれているこ €試算していることが ☑益価格を関連付け、
(8) 公規 示準		· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / ㎡	100	1 1		100			正	行政 その他		その他
(9)	指定基準地番		時点	-	地域到	<u> </u>)) 全	基準地	標	との他 ――― 街路		地 街路
指か 定ら		-	修正	標準化補正	因の比較		の比	準価格	内準訳化	交通 環境		域 交通 要 環境
基の	1 刚生指定县海	╚地の価格	[]	100	100	[1			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	111,	000 円/㎡	価 変 格 動	要因							- 閉辺市町からの人口流 人口が増加傾向。
基準 準価	- 2 基学地が 検 である場合の検討 代表標準地	快通地点(代表標準 計 標準地	:地寺と同一地	形状成況						良好な路線 量が増加し		也域であり、近隣地垣
地格 の等 前か	公示価格] +9.0 % 半	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	的 個別的	的要因に変	変動はない	, I _o			
רו הם	夂割竿 十旧	J +3.0 70 	구비	70 0	1							

(1)	比準価格算	子だり	10/1												
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地 の形状	接面证状况	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野3(紫野市				建付地	(,	不整形	北東19.3 西7.5 m				集住居 (70,200)
b	- 502 筑紫野 3 (紫野市				建付地	(不整形	南東7.5	5 m県道			·····································
	- 624	4													
С	筑紫野 3 H D H		紫野市				更地	()	ほぼ整 形	西9 m市	道			商業 (90,500)
d	- 60 [·] 筑紫野 3 I D H	_	紫野市				更地	(ほぼ整)形	東3.6 m	市道			商業 (90,240)
e	- 602	2							,	<u> </u>					
	-							(,						
10	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域のは	或要 比較 村	推定標準格(円/㎡		國別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	92,) 526	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [94.5]		103,002		5.0]	119,7		重•	0.0	120,00
b	(118,	730	100 [100.0]	[110.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		131,078	100 [105		123,8	接近 192 _{環境}	Ι	0.0	124,00
С	(142,) 736	100 [100.0]	[105.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		150,301	100 [122		122,9			0.0	123,00
d	(221,) 672	100 [150.0]	[103.5] 100	100	100 [98.0]		156,075	100 [120		129,0	一 行政 194 その		0.0	129,00
e	,)	100	100	100	100			100		,		[100 .	-	
10	ア事情 イの内容 変	´月率 逐動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地域要	因の比較の	内訳			
 a			街路	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境		0.0		0.0	交通・接	近 +2.0	環境	-14.
		0.40	四地		¦行政 -		その		0.0	行政		その他	0.0		
b		6/月 0.80	街路 画地		│ └ E │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │		環境 その			封路 行政		「交通・接 └ ' その他		· 環境	+3.
	正常 %	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	5路 5路		¦ その他 ¦ _¦ 交通・接	0.0 近 +8.0	□環境	+18.
		0.53			 ¦行政		その			 行政		その他	0.0	L	+10.
d			街路		 交通・接		環境			 封路		交通・接		環境	+20.
	+	0.50	画地	-2.0	 ¦行政 '	0.0	\ そ の	·	0.0	 行政	+5.0	その他	0.0	L	
e	9/	6/月	街路		· 交通・接	近 	環境		-	封路		交通・接	· 	· 環境	
			画地		¦行政		その	他	1	行政		その他			

(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原備	■法の適用が [□]	可能な場合	今の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価値 (円/㎡		証	時点修正	素地の個	也の補修正後 価格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u></u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		i効宅地化率 ∜した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10	0		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格		P	g / m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	通・接近		環境		行政		そ	の他	

(2)	加兴体投管空内部						
(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	30,461,750	5,805,100	24,656,650	9,824,100	14,832,550	(0.9746) 14,455,803	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	336,181,465	円 (110	O,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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

															筑紫野(児	₁ . /	5 - 5		七地-4
(3)	-2 想定建	建物の状	忧																
		用	途	建组	萨面積		((m²)		桿	講造・『	皆層		延尿	下面積			((m²)
店舗	甫						1,000.0	00	S		1 F						1	,000.00	0
2	 公法上の規	見制等																	
用道	金地域等		基準建蔽率	等 指定	字積率		基準容	積率等	地積			間口	・奥行		前面道	路、	幅員等		
準]	Γ		70	%	200	%		200 %		3,0	146 m²	73.	0 mx	40.0 n	前面道 加 特定道		県道 での距離		15.0 m
九	思定建物の	D概要	店舗として	一棟貸し	を想定						与効率 里由	10	00.0 %	一棟貨	貸しを想定	した	ため		
(3)	-3 総収記	 全算出内	 D訳																
	階層	用道		末面積	率	勃	有效	加積	1㎡ 支払賃)月額	月	額支払負	賃料	a保証金等	(月数	() a保i	証金等	(円
				(m²	(%)		(m²)	(円)					(円)	b権利金等	(月数	() b権	利金等	(円
1	1 ~	店舗		1,000.0	0 1	0.00	1	,000.00			2,650		2,650	,000		10.0		26,50	00,000
	~																		
	~																		
	~																		
	~																		
	計			1,000.0	0 1	0.00	1	,000.00					2,650	0,000				26,50	00,000
左	 F額支払賃	 重料									2,650,	∟ 000 F	·····································	 2ケ月	=	_	3	1,800,0	000 円
а	共益費(管	管理費)							円	/m² ×	ζ		m²x	: 12ケ月] =				0 円
b	共益費(管	管理費)(の算出根拠				共益費	を授受	する慣	行が	ないた	め非	計上						
		•	車場使用料等)					円	/台 ×	(台x 12	2ケ月+			=		0 円
			根拠、金額)					04.6	200 000					2.04					0 円
	≧室等に↓ + a)x ≦		₹相当額 x (%) + (×	空室率E	(%))	+	31,0	300,000	,口× 円×			5.0	0 % % =				1,590,0	000 円
Ļ	以上計	+ a+															3	0,210,0	000円
f.	R証金等の	D運用益	5(空室損失考	慮後)				26,500,	000円	×	95.	.0 %	×	1	.00 % =			251,7	750 円
Ħ	を を を を も も も も も も も も も も も も も も も も	D運用益	き及び償却額(空室損失	考慮後)		償却年	∓数(円	×	Í	≢) %		间回り(% =)			0 円
7			 保証金等の運用	月益(空室損	失考慮	後)			円			%	×		% =				0 円
幺	総収益	+	+ +						30,4	461,7	′50 円		(10,0	001 P	归/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	当たりの	月額支払賃料	4の算出権	拠		()	内は支持	公賃料										
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	青補	時, E	点修	標準化 排正	建物 差修证	勿格 E	地域因のは		基準 格差修	階	查定実質賃 円/㎡)	米斗	基準地	基準階	皆の賃料
а	筑紫野 3 賃) -	3 C (2,065	[100		[100 100	- 1	100 [100.0]	<u>100</u>				100 [100.0	<u> </u>	2,07		対象基準月額実	質賃料	円/㎡
b	筑紫野 3 賃) -		2,924			[100 100		100 [100.0]					100 [100.0	_	2,78	35	月額支 (払賃料	
С			2,914	100]			100 []) <u> </u>]		_			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		715,000 円	143,000,000 × 0.5 %	D	
維持管理費		954,000 円	31,800,000 × 3.0 %	Ó	
	土地	2,634,600 円	査定額		
公租公課	建物	1,215,500 円	143,000,000 × 50.0 % ×	17.00 /	/ 1000
損害保険料		143,000 円	143,000,000 x 0.10 %	, D	
建物等の取壊費用の積立金		143,000 円	143,000,000 x 0.10 %	, D	
その他費用		0 円			
総費用					
~		5,805,100 円	(1,906 円/㎡) (経費率 1	9.1 %
(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	穿価格)	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	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	穿価格)	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	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		143,000,000 円	139,000 円 / ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0687	躯体部分		3.00 %) 設備部分
建物等に帰属する純収益		9,824,100 円	0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % +	0.0921 x	30 %
建物寺に帰属する縄収益 X	(3,225 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益			3	30,461,750	円
総費用				5,805,100	円
純収益 -			2	24,656,650	円
建物等に帰属する純収益				9,824,100	円
土地に帰属する純収益 -			1	4,832,550	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		1	4,455,803	円
X (a) a 土地 如原	/= − ±ı/¬ · ·	((4,746	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		336,181,465 円	(110,000	円 / m²

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 筑紫野(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	<u> </u>	书	是出先		所属分科会名	業者	皆名	一般	財団法	人	日本不	動産研究所	九州支袖	t	
筑紫野(県) 5 - 4		福	福岡県福		圖第4	氏	氏名		産鑑定	Ξ±	友野	和憲			ED
		_													
鑑定評価額					292,000,00	00 円	1 m² <u>\</u>	当たりの	の価格					109,000	円 / m²
1 基本的事項															
(1)価格時点	令和 :	3 年 7	7月 1	日	(4)鑑定評価日		令和	3 年	7月	9日	(6)	[令和 3年1	月]		円 / m²
(2)安地钿木口	۸۵۰ ۱	o Æ			/ [] (西+夕 ① 〔毛米〕		工学 /	≖+ ⁄2			`路 [´] 線	路線価又は係	辛		1.2 倍

正常価格

価

倍率種別

令和 3年 6月 25日 (5)価格の種類

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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 筑紫野市村 「杉塚 3 -			1				地積 (㎡)	2,6	577	法令上の規制等	
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況		準住居 (60,200) 準防	
	不整形 1:2	店舗 S 2	舗等沿	いに自動す 計道型店舗か ででである。 おびまではできます。 おびまれば、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは		 北東19 m 県道、 三方路		水道、 ガス、 下水	二日市1	.9 km		(その他)	
(2)	 範囲	東 50 m、西	120 m、	声 0.	m、北				店舗地			(80,200)	
近					」 京約	50 m	規模		四冊25 000 ㎡程		状 長		
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべき	き事項はな	LI	街 19	m県道	交通施設	正日市駅 北西方		5方1.9	法令	準住居 (70,200) 準防	
	地域要因の将 来予測				 5並ぶ路約		であり、	地域内)変動要因	はなく	、当面の間は現状	
	を 有効使用の判定	低層店舗地		_			``	対象基準 の個別的 因	き	5路 犬		+5.0 -1.0	
l ` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比較法	比準価権			,	/ m²						
	/LE/13	収益還元法	収益価格		93	3,600 円							
		原価法 開発法		<u>^</u> こよる価格			/ m² / m²						
(6)市	「場の特性	も含まれる。需	要者の中心 周辺地域内	いは、物販、 内での土地語	、飲食店舘 需要は堅記	#等を運営	する企業	及び個人	事業主等	ずが主体とな	よって	ほか近隣型商業地域 いる。周辺の路線商 心となる価格は、画	
育	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	求めたものであ	り、市場性 したもので	±を反映し [™] ごあり、収割	ており規 章 益価格に1	節性は高い。 Oいてもー)	, また、 定の規範 [,]	収益価格 性が認め	の試算に られる。	ニ当たって打 以上から、	採用し 比準	適切な補修正により た諸元については最 価格を重視し、収益 。	
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]	-		補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格円/㎡	100	100	100	[<u>1</u> 100	-		補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(基準体 準価)	の	104,00 通地点(代表標準地	形 状 成 況	一般的 要 医 地 域 要 医] 」 域を袖 【 〉 筑紫野	刃めとして 野市内に値	て、需要に 位置する記	は堅調でで 格線商業 ^は	ある。 地域であり、	地域	便性に優れる商業地 内への新規店舗立地 域要因は特にない。		
地格 の等 前か	公示価格	+4.8 % 半年	- - ファイ										

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	of のf	画地 形状	接面道状况	算路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑紫野 3	C 筑	紫野市				建付地	(,	不整	整形	北東19.3 西7.5 m 角地					準住居 (70,200)
	- 50											用地					
b	筑紫野 3		紫野市				建付 地	(不整	整形	南東7.5	m県道				商業 (90,450)
c	- 62 筑紫野 3 D H	_	紫野市				更地	(π.	 ぎ整	西9 m市	 道				商業 (90,500)
	- 60	_															
d	筑紫野 3 D H		紫野市				更地	(ほ 	ぎ整	東3.6 m	市道				商業 (90,240)
e	- 60	02															
C	_							(
NO	取引信(円)	画格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / m³)	地域因のは	或要 北較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(500	100	[105.2]	100	100		100 000	100			407.4		街路	(0.0	440,000
b	(,526	100.0]	100	100.0]	100		103,002	100			107,4		交通・ 接近	(0.0	112,000
	118	,730	[100.0]	100	[100.0]			131,078	[122			106,9		環境	(0.0	111,000
С	(700	100	[105.3]	100	100		450 004	100			407.0		画地	+4	4.0	111 000
d	142	,736	100.0]	100	100	100.0]		150,301	100			107,0	52 ;	行政	(0.0	111,000
	221	,672	[150.0]	100.0	[/]			156,075	[130			119,5	06	その他	(0.0	124,000
e	()	100]	100	100			100						[104.	0]	
NO	ア事情・	イ 月 室	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	100 補正の内部		[]			L			 の比較の	内訳		100		
	の内容	变動率		111111111111111111111111111111111111111	`						~~_		, 5,5 ,				
a	正常	% / 月	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	-6.0
		+0.40			` ¦行政		 そ の			 行政		0.0	 その(也	0.0	· L	
h	正常	% / 日	街路		交通・接		環境			街路				・接近		押愷	
		+0.80			L		L					i				 	+10.0
			凹地		¦行政 		その		0.0	行政		+11.0				1_	
С			街路		交通・接		┆ 環境 └		0.0	街路 		-5.0	交通 	・接近 ₋ 	+10.0	□環境 □	+20.0
		+0.53	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		+12.0	そのイ	也	0.0		
d	買進み	% / 月	街路	0.0	交通・接	^{接近} 0.0	環境		0.0	街路		-12.0	交通	・接近	+12.0	環境	+25.0
		+0.50	画地	-2.0	└	0.0	¦ そ の	 他	0.0	 行政		+6.0	 その(也	0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接		 環境			街路				・接近		環境	<u></u>
			 画地				¦その	 他		 行政			その化			L	
			H-10				200						_ 371	_			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地のか	ため								
(2)	-2 造所	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及7	び地番								
ilar	素地の取得		事情補	証	時点修正	Ξ	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>]	100	1						10 [0]				
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格			<u> で</u>	地域	要因の	比 個別的	勺要因0	月	調達原価
	(円/	m²)					II 18.	(円/m²)	ls3.	(円/m	า๋)	+2		10+2			(円/㎡)
			100 []	100	1				(%)	10	0]	<u>L</u>	00		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	35,913,715	7,599,640	28,314,075	17,518,200	10,795,875	(0.9750) 10,525,978	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	250,618,524	円 (99	3,600 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	5価格算	定内訳									
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開多	発法を適用する場合(の理由					
収入の現価の	の総和	支出σ	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	i	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)				

(3)	-2 想定建	物の状	·····································														
		用	途		建築面	積		(m²)		構造・『	階層		延床	面積	((m²)	
店舗	ħ						1,800.	.00	S	1 F	•				1,800.0	0	
2	〉法上の規	制等															
用途	述域等		基準建蔽	率等	指定容積	率	基準容	容積率等	地積		間口・奥行			前面道路、幅員等			
準付準防	E居 S			80 %	2	200 %		200 %	2,	677 m²	77 m² 36.0 m×			前面道路 特定道路	: 県道 までの距離 :	19.0 m m	
想	見定建物の	概要	1棟貸の	店舗で	を想定	,			σ	有効率 理由	10	00.0 %	1 棟貸	を想定してに	いるため。		
(3)	-3 総収益	算出内]訳									,					
	階層	用途		床面	積	有効	有効面積 1㎡当たり 支払賃料				月	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円	
					(m²) (%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円	
1	~ 1	店舗		1,	800.00	100.0	1	,800.00		1,760		3,168	,000	6.	0 19,0	08,000	
	~																
	~																
	~																
	~																
	計			1,	800.00	100.0	1	,800.00				3,168	,000		19,0	08,000	
	額支払賃										000 F	円× 12			38,016,		
	共益費(管		の祭山田加				++ ++ 7	ᆂᄼᇚᄼ	円/㎡		\. \ \ +		12ケ月	=		0 円	
			の算出根拠 車場使用料				六血	貝で別述	授受する¶ 円/台		L V 1/c	- め 台x 12	ケ月+		=	0 円	
			根拠、金額				敷金	で充当可	能なため記		١١٥.				0		
	室等によ							38,0	016,000 円	×	6.0 %						
`			(%)+(× 空	至率B(5	%))	+		円	×			% =		2,280,		
	↓上計 ≧証全等σ	+ a+		李虔 "	幺~			10 000	000 III	04	0.04	V	4	00 % =	35,735,		
			き(空室損失 き及び償却額			後)		19,008,0	000 円 × E数(.0 % 軍)	 運用利		00 % = %)	178,	675 円	
	21311213	~						135-11-	円×		[′] %	×		= '		0 円	
			保証金等の	運用益((空室損失考	(慮後)			円 x	71F M	%			% =	□ / m²\	0円	
	8収益 		+ +)月額支払[手料で	管山坦地		()	\ фI+±+	35,913,	1 10 H		(13,416	13/111)		
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情補正	時,正	点修) 内は支払 標準化 補正	□ 建物格 ■ 差修正	地地	或要 比較	基準階格差修正	查 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基準階	当の賃料	
	筑紫野 3 賃) -	C (2,0)65)17)	100 [100.0]	[100 100	- 1	100 [100.0]	100 [90.0]	<u>100</u>		100 [100.0	_	1,912	対象基準階の 月額実質賃料 1,769) 円/㎡	
	筑紫野 3 賃) -	K (2,5	514	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]	100 [100.0]			100 [100.0		1,676	月額支払賃料 (1,760) 円/㎡	
С			2,0	.50 /	100			_100	_100	_100)	100			↓ 基準階 1 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳												
項目	実	三額相当額		算出根拠								
修繕費		1,290,000	円	258,000,000 × 0.5	%							
維持管理費		1,520,640	円	38,016,000 x 4.0	%							
Λ. 1 Ω Λ. 1 π	土地	2,080,000	円	查定額								
公租公課	建物	2,193,000	円	258,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000						
損害保険料		258,000	円	258,000,000 × 0.10	%							
建物等の取壊費用の積立金		258,000	円	258,000,000 x 0.10	%							
その他費用		0	円									
総費用												
~		7,599,640	円	(2,839 円/㎡)	(経費率	21.2 %)						
(3)-6 基本利率等												
r :基本利率		4.6 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %						
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	30 %	6	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年						
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	ទ 価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年						
m:未収入期間		0.5 €	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9750						
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u>'</u>							
項目	查	定額		算 出 根 拠								
建物等の初期投資額		258,000,000 円		400 000 TI (" 3	設計監理							
一小庄丛院等		0.0070		139,000 円 / m ² x 1,800.00 m ² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分						
元利逓増償還率		0.0679			0.0915 ×							
建物等に帰属する純収益 ×	(17,518,200 円 6,544 円 / n										
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	<u>·</u>										
総収益					35,913,715	円						
総費用					7,599,640	円						
					28,314,075	円						
建物等に帰属する純収益				17,518,200								
土地に帰属する純収益 -				10,795,875								
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				10,525,978							
×				(3,932	円/㎡						
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6									
		250,618,524	9	(93,600	円 / m²						