

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
春日(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	31,900,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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 7 日	(6) [令和 3 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市春日 9 丁目 6 0 番外			地積 (㎡)	257	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	長方形 1:2	住宅 W 2	区画整理された低丘陵地の一般住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 2.2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 22 m、規模			250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 市道	交通 大野城駅南西方 2.2 km	法令 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	区画整然とした選好性の高い住宅地域である。、新型コロナウイルスの影響は軽微であり、地価は上昇基調を継続していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市に存する住環境に優る戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、福岡市中心部等へ通勤するサラリーマン等である。春日市においても福岡市内での地価上昇が波及してきており、選好性の高い住宅地域においては、コロナ禍を経て需要は旺盛である。需要の中心となる価格帯は、当基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 3,000~3,500 万円程度、新築の戸建は 4,500~5,000 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は、主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。地域内にアパート等の貸家はないことから収益還元法は適用しなかった。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からのコロナ禍を含む変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 地 街 路 訳 準 交 域 街 路 補 化 交 要 交 通 正 環 環 要 環 境 画 地 画 地 因 行 政 正 行 政 其 他 其 他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街 路 地 街 路 訳 準 交 域 街 路 補 化 交 要 交 通 正 環 環 要 環 境 画 地 画 地 因 行 政 正 行 政 其 他 其 他	
	前年指定基準地の価格	115,000 円/㎡	[104.3]	100	100	[102.0]	124,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[104.0]	[95.0]	100		+4.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変 動 状 況 格 形 成 要 因 の
	変動率	年間 +4.2 %	半年間	%	(一般的 要因)	春日市の不動産市況においては、コロナ禍の影響は一時的であり、良好な金融環境の後押しにより、再び堅調な推移がみられる。			
					(地域 要因)	良好な住環境から、住宅地域としての競争力は高く、需要もコロナ禍初期の一時的停滞を経て、安定した推移となっている。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	春日3C - 408	春日市		更地	()	長方形	南東4.6 m市道		1低専 (50,80)				
b	春日3C - 1108	春日市		建付地	()	長方形	東6.2 m市道 南4.5 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区1種15m				
c	春日3C - 514	春日市		建付地	()	長方形	北東12 m市道		1低専 (50,80)				
d	春日3C - 13	春日市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1低専 (50,80)				
e	春日3C - 1307	春日市		建付地	()	台形	南6 m市道		1低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 123,916	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	122,232	$\frac{100}{[98.9]}$	123,592	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	126,000			
b	() 124,856	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	118,677	$\frac{100}{[100.0]}$	118,677	画地 +2.0 行政 0.0	121,000			
c	() 134,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,814	$\frac{100}{[108.2]}$	126,445	その他 0.0	129,000			
d	() 110,126	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	109,279	$\frac{100}{[95.0]}$	115,031	その他 0.0	117,000			
e	() 125,653	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	125,049	$\frac{100}{[100.9]}$	123,934	[102.0] 100	126,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 124,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研
春日(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	80,000 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	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市小倉6丁目117番				地積(㎡)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,150)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	南西4.5m 市道	水道、ガス、下水	南福岡1.4 km	(その他) 高度地区1種最高15m		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 60m、南 80m、北 80m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 15m、規模 165㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	南福岡駅 南西方1.4 km	法令 2中専(60,150) 高度地区1種最高15m	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	70,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心で、規模の大きい土地であれば、収益物件の建築を目的とする不動産業者等の需要も期待できる。ハウスメーカー等による積極的な住宅供給の影響もあり地価は依然上昇傾向で推移しており、取引価格は160㎡程度の住宅地であれば1,500万円前後、土地建物一体の新築物件では3,500万円前後が中心となる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域内の規範性を有する取引事例から求められた市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益性を反映した収益価格については、共同住宅の建築を想定し試算を試みたものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低く試算された。従って、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
	春日(県) - 3	[104.3] 100	100 [104.0]	100 [113.7]	[100.0] 100	101,000		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	+3.0 -4.0 +15.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 97,100 円/㎡			価格変動形成要因	一般的な要因	春日市の人口増加率は高い水準で推移している。取引件数は増加傾向で推移しているものの、建築着工件数はやや減少傾向である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					地域要因	街路条件がやや劣る既存の住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。住宅地の需要は比較的堅調に推移している。		
変動率		年間 +4.0 %	半年間 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日3C - 111	春日市		更地	()	ほぼ整形	東5.1 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	春日3C - 1201	春日市		建付地	()	不整形	南6.3 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
c	春日3C - 809	春日市		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道 南西4 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m		
d	春日3C - 1107	春日市		建付地	()	袋地等	北4 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
e	春日3C - 1205	春日市		建付地	()	長方形	北4.1 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 97,552	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	103,713	100 [100.0]	103,713	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	104,000	
b	() 82,197	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100,184	100 [100.9]	99,290	画地 0.0 行政 0.0	99,300	
c	() 75,768	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [85.0]	100 [93.0]	99,011	100 [103.0]	96,127	その他 0.0	96,100	
d	() 71,985	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	97,228	100 [96.0]	101,279		101,000	
e	() 101,349	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	103,376	100 [98.0]	105,486	[100.0] 100	105,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	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 -2.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 101,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,031,954	398,600	1,633,354	1,171,050	462,304	(0.9760) 451,209	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	11,569,462 円 (70,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	10.5 m x 15.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDK x 4戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,250	81,250	2.0		162,500	
							1.0		81,250	
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,250	81,250	2.0		162,500	
							1.0		81,250	
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		162,500			325,000	162,500
年額支払賃料				162,500 円 x 12ヶ月 = 1,950,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 144,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				1,950,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 104,700 円						
以上計 + a+ - -				1,989,300 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				325,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,088 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 162,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 39,566 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				2,031,954 円 (12,315 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)3 C - 101	1,293 (1,266)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,237	対象基準階の 月額実質賃料 1,279 円/㎡
b	春日(賃)3 C - 102	1,474 (1,444)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,340	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	74,000 円	18,500,000 x	0.4 %
維持管理費	104,700 円	2,094,000 x	5.0 %
公租公課	土地 34,900 円	査定額	
	建物 148,000 円	18,500,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	398,600 円 (	2,416 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	18,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 130.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,171,050 円 (7,097 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,031,954 円
総費用			398,600 円
純収益 -			1,633,354 円
建物等に帰属する純収益			1,171,050 円
土地に帰属する純収益 -			462,304 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			451,209 円 (2,735 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	11,569,462 円 (		70,100 円 / m ²)

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

鑑定評価額	26,500,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市紅葉ヶ丘西 6 丁目 1 0 5 番				地積 (㎡)	221	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 6.2 m 市道	水道、ガス、下水	春日 2.3 km		(その他) 高度地区 1 種最高 15m 地区計画等
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模			220 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6.2 m 市道	交通 春日駅 南西方 2.3 km	法令 1 中専 (60,150) 高度地区 1 種最高 15m 地区計画等		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として今後も推移していくものと思料する。コロナ禍後も需要は堅調であるが、総額の観点から地価の上昇余地が少なくっており、地価の上昇は継続するものの上昇率は圧縮傾向で推移するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 120,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡						
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は春日市及び当市と隣接し、代替競争等の関係が強大野城市の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境の観点等から需要は底堅いが、総額の観点から地価は上限値に近づきつつある。220㎡程度の土地であれば2,600万円前後、新築の戸建物件であれば4,500万円前後が中心の価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、要因格差率についても小さい取引事例を多数収集し得たため、標準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、中小規模の一般住宅が建ち並び住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を標準とし、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年標準価格	115,000 円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 115,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率 年間 +4.3 % 半年間 %	変 動 状 況 要 因 の
	一般的 要因		住宅地需要は堅調を維持しているが、1 低専の住宅地を中心に地価の上昇余地が少なくっており、地価上昇率は圧縮傾向にある。		地域 要因		需要は堅調に推移しているものの、総額の観点から地価の上昇余地が少なくっており、地価の上昇率はやや圧縮傾向にある。	
	個別的要因		個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	春日3C - 1108	春日市		建付地	()	長方形	東6.2 m市道 南4.5 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区1種15m					
b	春日3C - 2	春日市		建付地	()	不整形	北西11 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m					
c	春日3C - 113	春日市		建付地	()	長方形	北西6.3 m市道 北東4 m 準角地		1 低専 (60,80)					
d	春日3C - 408	春日市		更地	()	長方形	南東4.6 m市道		1 低専 (50,80)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 124,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	118,677	$\frac{100}{[104.0]}$	114,113	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	() 92,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	128,932	$\frac{100}{[108.2]}$	119,161		119,000				
c	() 124,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	124,506	$\frac{100}{[107.9]}$	115,390		124,000				
d	() 123,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	122,232	$\frac{100}{[107.7]}$	113,493		120,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			118,000				
								[104.0]						
								100						
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.36	街路 画地	0.0 +7.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 画地	+4.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 -25.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 画地	+2.0
c	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 画地	+9.0
d	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 画地	+10.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 画地	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 120,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		中小規模の一般住宅が建ち並び住宅地域に存し、自己利用目的の取引が中心で、市場性、資産性に基づいて価格が形成される地域であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日3C - 1108	春日市		建付地	()	長方形	東6.2 m市道 南4.5 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区1種15m		
b	春日3C - 2	春日市		建付地	()	不整形	北西11 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m		
c	春日3C - 113	春日市		建付地	()	長方形	北西6.3 m市道 北東4 m 準角地		1 低専 (60,80)		
d	春日3C - 408	春日市		更地	()	長方形	南東4.6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 124,856	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	118,677	100 [96.9]	122,474	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	127,000	
b	() 92,182	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	128,932	100 [101.6]	126,902	画地 +4.0 行政 0.0	132,000	
c	() 124,996	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	124,506	100 [100.9]	123,395	その他 0.0	128,000	
d	() 123,916	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	122,232	100 [100.0]	122,232	その他 0.0	127,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 129,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日3C - 1205	春日市		建付地	()	長方形	北4.1 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	春日3KD H - 4	春日市		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1中専 (60,150) 高度地区1種15m		
c	春日3C - 1313	春日市		更地	()	長方形	北東6 m市道 南東6 m 準角地		1低専 (60,80)		
d	春日3C - 1312	春日市		建付地	()	長方形	北西7 m市道 北東7 m 角地		1低専 (60,80)		
e	春日3C - 1314	春日市		更地	()	長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 101,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,376	$\frac{100}{[98.0]}$	105,486	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	105,000	
b	() 98,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,703	$\frac{100}{[94.1]}$	108,080	画地 0.0 行政 0.0	108,000	
c	() 108,977	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	107,824	$\frac{100}{[106.1]}$	101,625	その他 0.0	102,000	
d	() 99,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	111,396	$\frac{100}{[101.0]}$	110,293	その他 0.0	110,000	
e	() 105,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,693	$\frac{100}{[106.1]}$	102,444	[100.0] 100	102,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 105,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,307,291	433,700	1,873,591	1,436,780	436,811	(0.9725) 424,799	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	10,892,282 円 (66,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	75.00	W 2 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60%	150%	150%	165㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	メゾネットのファミリータイプの2戸を想定した		有効率 の理由	100.0%	内階段であるため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,320	99,000	1.0	99,000
~							1.0	99,000
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		198,000		198,000
年額支払賃料					198,000 円 x 12ヶ月 = 2,376,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されており計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,376,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 118,800 円			
以上計 + a+ - -					2,257,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					198,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,881 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 198,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 48,210 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,307,291 円 (13,984 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)3 C - 401	1,313 (1,260)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,410	対象基準階の 月額実質賃料 1,350 円/㎡
b	春日(賃)3 C - 402	1,121 (1,075)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,180	月額支払賃料 (1,320 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	118,800 円	2,376,000 x	5.0 %
公租公課	土地 36,300 円	査定額	
	建物 159,200 円	19,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	433,700 円 (	2,628 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	30 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	18 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	0.9725
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0722	躯体部分 0.0572 x 40 % +	仕上部分 0.0786 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,436,780 円 (8,708 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,307,291 円	
総費用		433,700 円	
純収益 -		1,873,591 円	
建物等に帰属する純収益		1,436,780 円	
土地に帰属する純収益 -		436,811 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		424,799 円 (2,575 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	10,892,282 円 (	66,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研
春日(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	23,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市白水池 2 丁目 1 0 番				地積 (m ²)	249	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南6.8 m 市道	水道、ガス、下水	博多南2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 90 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、			規模	250 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 . 8 m市道	交通 博多南駅 南東方2 km	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟している当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。コロナ禍の影響は限定的で、地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心である。交通接近条件等が劣る既存の住宅地域においてもハウスメーカー等による活発な分譲住宅地供給があり、住宅地取引は比較的堅調に推移している。取引価格は 2 5 0 m ² 程度の住宅地であれば 2 , 5 0 0 万円前後が中心となるが、ハウスメーカー等が 2 区画に分割して供給するケースも見受けられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己の居住用の戸建住宅を建築するための取引が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	
	那珂川(県) - 2 前年指定基準地の価格 101,000 円 / m ²	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [113.4]	[104.0] 100	96,300	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 0.0 +8.0 0.0 +5.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,500 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	春日市の人口増加率は高い水準で推移している。取引件数は増加傾向で推移しているものの、建築着工件数はやや減少傾向である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	閑静な既存の戸建住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。住宅地の需要は比較的堅調に推移している。		
変動率 年間 +3.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日3C - 101	春日市		建付地	()	長方形	南西4.5 m市道		1 低専 (55,137)		
b	春日3C - 1313	春日市		更地	()	長方形	北東6 m市道 南東6 m 準角地		1 低専 (60,80)		
c	春日3C - 1314	春日市		更地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
d	春日3C - 1315	春日市		建付地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
e	春日3K - 1209	春日市		建付地	()	袋地等	北6.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 96,205	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	96,111	100 [104.5]	91,972	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	95,700	
b	() 108,977	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [104.0]	107,824	100 [114.4]	94,252	環境 0.0	98,000	
c	() 105,323	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	108,693	100 [116.7]	93,139	画地 +4.0	96,900	
d	() 104,396	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	107,737	100 [116.7]	92,320	行政 0.0 その他 0.0	96,000	
e	() 59,691	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [85.0]	100 [75.0]	98,689	100 [113.5]	86,951	[104.0] 100	90,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.54	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 +5.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 96,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	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	近隣地域は自己利用を目的とする1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
春日(県) - 7	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市塚原台 2 丁目 7 番				地積 (m ²)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済みの住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 3 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大野城駅南西方 3 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	丘陵部の古くからの住宅地域で、今後も住宅地域として成熟していくものと予測する。新型コロナウイルス感染拡大後においても地価の割安感を背景に、底堅い住宅需要が見込まれ、地価は当面上昇基調で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	76,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市南東部を中心とする郊外の住宅地域であり、想定需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーで、福岡市都心部への通勤者等が中心となる。新型コロナウイルスの感染拡大後においても、対象近隣地域の地価の割安感や、低金利等の金融環境等を背景に、一次取得層を中心に底堅い需要が認められ、地価水準は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地規模の土地で総額 1,600 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、塚原台地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等も踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地からの検討も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 其他	地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	大野城(県)	- 1						
	前年指定基準地の価格	[103.3]	100	100	[102.0]	76,100		
	70,000 円 / m ²	100	[103.0]	[94.1]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,500 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的)	市内の取引件数はコロナ禍以前の水準まで回復。ミニ開発等の動きも堅調で、継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			(地域)	地価の割安感を背景に底堅い需要が見込まれ、新型コロナ拡大後においても、住宅需要は堅調に推移している。			
	変動率	年間 +5.1 % 半年間 %		(個別的)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日3K - 1315	春日市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1低専 (50,80)		
b	春日3C - 1310	春日市		更地	()	長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1低専 (60,80) 地区計画等		
c	春日3C - 7	春日市		建付地	()	台形	南4.1 m市道		1低専 (50,80)		
d	春日3C - 8	春日市		更地	()	ほぼ長方形	東4.6 m市道 南4 m 角地		1低専 (60,80)		
e	大野城3K - 1416	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 83,203	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	84,686	$\frac{100}{[113.0]}$	74,943	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 98,364	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	96,263	$\frac{100}{[119.0]}$	80,893		76,400	
c	() 70,358	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	70,290	$\frac{100}{[98.0]}$	71,724		82,500	
d	() 80,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	81,332	$\frac{100}{[106.9]}$	76,082		73,200	
e	() 72,595	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,947	$\frac{100}{[100.0]}$	72,947	[102.0] 100	77,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +19.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
春日(県) - 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	192,000,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 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 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市宝町3丁目11番8				地積(㎡)	1,073	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:1.5	共同住宅 RC 6	中層のマンションやアパート、一般住宅等が混在する住宅地域	南東8m 市道、背面道	水道、ガス、下水	南福岡1.1km	(その他) 高度地区1種最高20m (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 120m、南 90m、北 80m		標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 40m、		規模	1,000㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8m 市道	交通施設	南福岡駅 南方1.1km	法令 1住居(60,200) 高度地区1種最高20m
	地域要因の将来予測	中層のマンションと戸建住宅等が混在する住宅地域である。新型コロナウイルスの影響は軽微であり、地価水準は今後も上昇基調で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	182,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	172,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、春日市及び周辺市町の共同住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、マンション開発業者及び賃貸マンション用地を求める個人又は法人・不動産業者等である。マンション用地及び投資用収益物件に対する需要は旺盛であり、地価はコロナ禍を経ても上昇基調にある。市場の中心価格帯は、規模等によりばらつきがあり、見出せない状況にあるが、単価では17~19万円/㎡前後と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅及び戸建住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、対象地上に分譲マンションの建設・販売を想定してデベロッパーの視点から求めたものである。本件では、信頼性の高い比準価格に開発法の価格を関連付けて、指定基準地との検討をふまえ、更に同一需給圏の需給動向、昨年の価格からのコロナ禍を含む変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	[]	100			
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	春日(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[108.5]	100	100	[103.0]	177,000		
	164,000 円/㎡	100	[102.0]	[101.8]	100			
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	春日市の不動産市況においては、コロナ禍の影響は一時的であり、良好な金融環境の後押しにより、再び堅調な推移がみられる。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	分譲マンション用地等の供給が少なく、上昇基調であった地価は、コロナ禍初期の一時的停滞を経て、再び上昇基調で推移している。	
	変動率	年間 +8.5%	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日3C - 404	春日市		更地	()	長方形	南東2.6 m市道		1住居 (60,160) 高度地区1種最高20m	
b	春日3C - 112	春日市		更地	()	ほぼ長方形	東5.7 m市道 北西2.8 m 二方路		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m	
c	春日3C - 804	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m	
d	春日3KDH - 3	春日市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区1種20m	
e	大野城3C - 507	大野城市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 南西3.1 m 角地		近商 (100,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 173,362	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	179,603	100 [94.6]	189,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	196,000
b	() 174,411	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [104.0]	173,740	100 [101.9]	170,500	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	176,000
c	() 160,433	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	168,455	100 [101.9]	165,314	その他 0.0	170,000
d	() 169,201	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	180,030	100 [99.8]	180,391	[103.0] 100	186,000
e	() 204,098	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	215,021	100 [120.4]	178,589		184,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +12.0	環境 +12.0		
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 182,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		開発法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由	分譲マンション用地としての需要が高い地域であるため。	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
767,018,775	581,950,907	12	495,000	1,764.00	240,000	2,166.00	
開発法による価格		185,067,868 円 (172,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)			
1,073㎡		a 道路	b 公園	c その他		1,073.00㎡				
0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡						
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)		(0.0%)		(0.0%)		(100.0%)		
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
486.00 ㎡		2,166.00㎡		1,802.50㎡		363.50㎡		1,764.00㎡		R C 5 F
敷地有効面積に対する割合										
(45.3%)		(201.9%)		(168.0%)		(33.9%)		(81.44%)		延床面積に対する有効率
										84㎡4LDK
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 高度地区1種最高20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：
								m m		8.0 m m
(4)-3 収支計画										
収入		a 販売単価		住宅		495,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡
		b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
		販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
				住宅		495,000 円 / ㎡ x		1,764.00 ㎡ =		873,180,000 円
				店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円
								合 計		873,180,000 円
支出		a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
				240,000 円 / ㎡ x		(1 + 3 %) =		247,200 円 / ㎡		
		b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
		建築工事費 (総額)		延床面積		建築工事費 (総額)				
		247,200 円 / ㎡ x		2,166.00 ㎡ =		535,435,200 円				
		a 開発負担金		0 円						
		b 開発負担金の算定根拠								
		販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
				873,180,000 円 x		12 % =		104,781,600 円		
支出合計 + +								640,216,800 円		
(4)-4 投下資本収益率										
				12 %						
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		3ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		6ヶ月		販売管理費 (2 期目)		12ヶ月
建築工事 (2 期目)		10ヶ月		販売収入 (2 期目)		12ヶ月		販売管理費 (3 期目)		14ヶ月
建築工事 (3 期目)		14ヶ月		販売収入 (3 期目)		18ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入		販売総額 (1 期)		87,318,000 円 (10%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 82,506,778 円
		販売総額 (2 期)		436,590,000 円 (50%)		x 0.8929		(12 ヶ月)		= 389,831,211 円
		販売総額 (3 期)		349,272,000 円 (40%)		x 0.8437		(18 ヶ月)		= 294,680,786 円
収入合計		-		-		-		-		767,018,775 円
支出		建築工事費 (1 期)		160,630,560 円 (30%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 151,779,816 円
		建築工事費 (2 期)		160,630,560 円 (30%)		x 0.9099		(10 ヶ月)		= 146,157,747 円
		建築工事費 (3 期)		214,174,080 円 (40%)		x 0.8762		(14 ヶ月)		= 187,659,329 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		41,912,640 円 (40%)		x 0.9721		(3 ヶ月)		= 40,743,277 円
		販売管理費 (2 期)		31,434,480 円 (30%)		x 0.8929		(12 ヶ月)		= 28,067,847 円
		販売管理費 (3 期)		31,434,480 円 (30%)		x 0.8762		(14 ヶ月)		= 27,542,891 円
支出合計		-		-		-		-		581,950,907 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和				支出の現価の総和				開発法による価格
		767,018,775 円 -				581,950,907 円 =				185,067,868 円
										172,000 円 / ㎡

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
春日(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	20,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	178,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	130,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市光町 2 丁目 1 3 7 番				地積 (m ²)	(115)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) (その他) 高度地区1種最高20m (60,180)	
(2) 近隣地域	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	春日 600 m			
	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 10 m、			規模 100 m ² 程度、		形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 4.5 m 市道	交通 春日駅 南西方 600 m	法令 1 住居 (60,180)	高度地区1種最高20m		
地域要因の将来予測	利便性の高い住宅地域として今後も推移するものと史料する。立地性からコロナ禍後も需要は堅調を維持しており、当面の間、地価は上昇傾向が継続するものと史料する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	178,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	107,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は春日市及び大野城市の駅から徒歩圏内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。画地規模の小さい土地が多い地域であり、利便性の高さと比較し総額の観点から優位性を持つため、コロナ禍後も地価は高い上昇率を維持している。市場の中心となる価格帯は土地のみで 2,000 万円前後、新築の戸建物件で 4,000 万円前後であるが、更なる画地の細分化が進行しつつある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、規範性の高い事例を基に試算した比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるものの、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 164,000 円 / m ²			価格変動状況 要因	住宅地需要は堅調を維持しているが、1 低専の住宅地を中心に地価の上昇余地が少なく、地価上昇率は圧縮傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 春日 - 2 公示価格 169,000 円 / m ²								
変動率		年間 +8.5 %	半年間 +5.3 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日3KD H - 3	春日市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区1種20m		
b	春日3C - 803	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	春日3C - 112	春日市		更地	()	ほぼ長方形	東5.7 m市道 北西2.8 m 二方路		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
d	春日3C - 804	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 169,201	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	180,030	100 [102.0]	176,500	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	180,000	
b	() 180,180	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	182,409	100 [100.9]	180,782	環境 0.0	184,000	
c	() 174,411	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [104.0]	173,740	100 [102.0]	170,333	画地 +2.0	174,000	
d	() 160,433	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	168,455	100 [98.9]	170,329	行政 0.0 その他 0.0	174,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 178,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,957,701	383,100	1,574,601	1,082,430	492,171	(0.9760) 480,359	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	12,316,897 円 (107,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区1種最高20m	60%	200%	180%	115㎡	10.5 m x 11.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸60㎡程度のメゾネットタイプ住戸2戸のアパートを想定			有効率の理由	100.0%	メゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,400	84,000	1.0	84,000	1.0	84,000
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,400	84,000	1.0	84,000	1.0	84,000
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		168,000				168,000
年額支払賃料						168,000 円 x 12ヶ月 = 2,016,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,016,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 100,800 円				
以上計 + a+ - -						1,915,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						168,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,596 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 168,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 40,905 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,957,701 円 (17,023 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)3 C - 1202	1,439 (1,380)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [97.0]	100 [103.0]	1,485	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	春日(賃)3 C - 401	1,313 (1,260)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [95.0]	100 [103.0]	1,383	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	68,400 円	17,100,000 x	0.4 %
維持管理費	100,800 円	2,016,000 x	5.0 %
公租公課	土地 42,900 円	査定額	
	建物 136,800 円	17,100,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	383,100 円 (	3,331 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	17,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 120.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,082,430 円 (9,412 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,957,701 円	
総費用		383,100 円	
純収益 -		1,574,601 円	
建物等に帰属する純収益		1,082,430 円	
土地に帰属する純収益 -		492,171 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		480,359 円 (4,177 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,316,897 円 (	107,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研
春日(県) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 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 2日	(6) [令和 3年1月]	86,000 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	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市須玖南5丁目39番2外			地積 (㎡)	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60,150)	
	正方形 1:1	住宅 L S 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北西5 m 市道	水道、ガス、下水	井尻2 km	(その他) 高度地区1種最高15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 90 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模			210㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 井尻駅 南方2 km	法令 2中専 (60,150)	規制 高度地区1種最高15m	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地を中心とした当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。コロナ禍の影響は限定的で、地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	73,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。需要者の中心は、福岡都心部へ通勤するサラリーマン等であり、規模の大きい土地であれば、分譲マンションの開発を目的としたデベロッパー等の需要も期待できる。住宅地需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。取引価格は、200㎡程度の住宅地であれば2,000~2,500万円前後、土地建物一体の新築物件では4,000万円前後が中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例から試算された比準価格は、市場性を反映している。収益価格は基準地に最有効使用の賃貸用建物の建設を想定して求めたもので、収益性を反映しているが、土地価格に見合う賃料を収受出来ないことから低位に求められた。従って、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、更に、指定基準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 +1.0
			100	[]	[]	100		域 交通 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	前年指定基準地の価格	115,000 円/㎡	[104.3]	100	100	[100.0]	113,000	0.0 域 交通 0.0
			100	[100.0]	[106.1]	100		要 環境 +5.0
								因 行政 0.0
								その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円/㎡	変動 状況 要因
	変動率	年間 +3.8 %	半年間	%	<p>(一般的 要因) 春日市の人口増加率は高い水準で推移している。取引件数は増加傾向で推移しているものの、建築着工件数はやや減少傾向である。</p> <p>(地域 要因) 地域要因の変動は特にない。共同住宅も見受けられる生活利便性に優れた住宅地域であり、住宅地の需要は比較的堅調である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	春日3C - 10	春日市		建付地	()	不整形	東4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区1種20m				
b	春日3K - 17	春日市		建付地	()	台形	南西6.4 m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m				
c	春日3C - 102	春日市		更地	()	ほぼ台形	北西7.7 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1種最高15m				
d	春日3K - 21	春日市		建付地	()	不整形	南4.3 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1種15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 72,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	100,182	$\frac{100}{[95.0]}$	105,455	街路 交通・ 0.0	105,000			
b	() 100,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,500	$\frac{100}{[96.0]}$	107,813	接近 環境 0.0	108,000			
c	() 114,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,600	$\frac{100}{[101.0]}$	116,436	画地 行政 0.0	116,000			
d	() 98,008	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	106,880	$\frac{100}{[100.0]}$	106,880	その他 0.0	107,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 109,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,585,922	511,500	2,074,422	1,512,870	561,552	(0.9760) 548,075	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	14,053,205 円 (73,600 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)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.00	L S 2 F		168.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	191 ㎡	13.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 2 ㎡ x 4 戸、2 L D K			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,250	105,000	2.0	210,000
2 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,250	105,000	1.0	105,000
~								
~								
~								
計		168.00	100.0	168.00		210,000		420,000 210,000
年額支払賃料				210,000 円 x 12ヶ月 = 2,520,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,520,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 133,200 円				
以上計 + a+ - -				2,530,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				420,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,990 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 210,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 51,132 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,585,922 円 (13,539 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)3 C - 103	1,114 (1,091)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,238	対象基準階の 月額実質賃料 1,279 円/㎡
b	春日(賃)3 C - 104	1,118 (1,094)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,308	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	133,200 円	2,664,000 x	5.0 %
公租公課	土地	43,700 円	査定額
	建物	191,200 円	23,900,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	511,500 円 (	2,678 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 168.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,512,870 円 (7,921 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,585,922 円
総費用			511,500 円
純収益 -			2,074,422 円
建物等に帰属する純収益			1,512,870 円
土地に帰属する純収益 -			561,552 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			548,075 円 (2,870 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	14,053,205 円 (		73,600 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)総研. Row 1: 春日(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 小林 健一郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 65,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 275,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 210,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公規価示標準格と格しをた (Standard Valuation and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing, Determination, Basis, Standard Valuation, and Investigation), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison, Representative Standard Valuation, Investigation, Grade, and Previous Comparison).

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 3 C - 1407	大野城市		更地	()	ほぼ整形	北東16 m市道		商業 (80,400)		
b	福岡南 3 C - 619	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東22 m県道		準住居 (60,200)		
c	福岡南 3 C - 802	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西20 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南 3 C - 602	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南東15 m市道		2 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 288,920	100 [100.0]	[108.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	314,634	100 [109.7]	286,813	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	287,000	
b	() 354,585	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	366,995	100 [128.5]	285,599	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	286,000	
c	() 280,493	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	293,115	100 [101.7]	288,215	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	288,000	
d	() 195,030	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	201,271	100 [73.8]	272,725	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	273,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.74	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -14.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 287,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,551,734	1,898,880	7,652,854	5,350,880	2,301,974	(0.9556) 2,199,766	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	54,994,150 円 (231,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	90.00	R C 5 F		460.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区最高20m 準防	90 %	200 %	200 %	238 ㎡	14.8 m x 16.3 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2～5 階：居宅（単身タイプ、1LDK）程度を想定。			有効率の理由	84.1 %	標準的な有効率を想定。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	90.00	70.0	63.00	2,800	176,400	5.0	882,000	2.0	352,800
2 ~ 5	共同住宅	90.00	90.0	81.00	1,850	149,850	2.0	299,700	1.0	149,850
~		10.00								
~										
~										
計		460.00	84.1	387.00		775,800		2,080,800		952,200
年額支払賃料						775,800 円 x 12ヶ月 = 9,309,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,309,600 円 x 5.0 % + 480,000 円 x 5.0 % = 489,480 円				
以上計 + a+ - -						9,300,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,080,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,768 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 952,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 231,846 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						9,551,734 円 (40,133 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)3 C - 106	1,654 (1,585)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,833	対象基準階の 月額実質賃料 1,893 円/㎡
b	春日(賃)3 C - 107	1,774 (1,701)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,971	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	424,000 円	84,800,000 x	0.5 %
維持管理費	489,480 円	9,789,600 x	5.0 %
公租公課	土地	137,400 円	査定額
	建物	678,400 円	84,800,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	84,800 円	84,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	84,800 円	84,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,898,880 円 (	7,978 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	84,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 460.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,350,880 円 (22,483 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,551,734 円
総費用			1,898,880 円
純収益 -			7,652,854 円
建物等に帰属する純収益			5,350,880 円
土地に帰属する純収益 -			2,301,974 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,199,766 円 (9,243 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	54,994,150 円 (		231,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
春日(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	66,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	133,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率	105,000 円 / m 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	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市須玖南 1 丁目 1 1 3 番			地積 (m ²)	497	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度地区1種最高20m (90,200)	
	台形 1.2 : 1	店舗 S 2	小売店舗、学習塾、共同住宅等が混在する近隣商業地域	北11 m 県道	水道、ガス、下水	井尻1.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 110 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 20 m、規模			480 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 m 県道	交通 井尻駅南方1.4 km	法令 近商 (80,200)		
	地域要因の将来予測	地域住民を顧客とする店舗等が主体の近隣商業地域で、市内郊外商業地としての競争力は比較的低位である。前面街路の拡幅も予定されているものの、今後はマンション用地としての土地利用割合の増加も予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	102,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市を中心とする商業地域で、需要者は、店舗・事業所用地を目的とする事業者等が中心となる。春日市商業地では、新型コロナウイルスの感染拡大後、店舗の出店意欲はやや減退しているものの、背後住宅地の堅調な需要の影響を受け、郊外商業地の需要は安定期に推移しており、地価水準は、上昇基調で推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模等により左右される傾向が強いため掴み難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた春日市の商業地の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格は低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	196,000 円 / m ²	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [158.9]	[100.0] 100	132,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 129,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況 要因		(一般的) 要因	コロナ禍により苦戦している飲食店舗等の撤退がある一方、業績好調な業種の出店の動きが見られるなど、需要は二極化している。		
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %		(地域) 要因	銀行の閉店やドラッグストアの出店等、周辺店舗等に動きが見られる。背後住宅地の堅調な需要を受け、地価は安定的に推移している。		
					(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	春日3C - 513	春日市		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m 県道 南東6 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区1種20m					
b	春日3C - 503	春日市		貸家建付地	()	不整形	南16 m 市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m					
c	春日3C - 515	春日市		更地	()	ほぼ長方形	北東15 m 県道		準工 (60,200) 高度地区20m					
d	春日3C - 1102	春日市		建付地	()	長方形	東8 m 県道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m					
e	春日3C - 108	春日市		更地	()	長方形	北西12 m 県道		準工 (60,200) 高度地区最高20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 129,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	128,102	$\frac{100}{[94.0]}$	136,279	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 151,151	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	163,589	$\frac{100}{[120.1]}$	136,211		136,000				
c	() 160,793	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	166,582	$\frac{100}{[116.2]}$	143,358		143,000				
d	() 71,995	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	120,189	$\frac{100}{[84.1]}$	142,912		143,000				
e	() 137,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,532	$\frac{100}{[103.0]}$	135,468	[100.0] 100	135,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -24.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 136,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,795,343	1,711,840	6,083,503	3,890,670	2,192,833	(0.9750) 2,138,012	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	50,905,048 円 (102,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区1種最高20m 準防	90 %	200 %	200 %	497 ㎡	24.6 m x 22.2 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	フローア貸しの低層店舗、対象地内に店舗利用者用駐車場確保。			有効率の理由	90.0 %	標準的有效率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	2,000	360,000	6.0	2,160,000
2 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	1,780	320,400	6.0	1,922,400
~								
~								
計		400.00	90.0	360.00		680,400		4,082,400
年額支払賃料				680,400 円 x 12ヶ月 = 8,164,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,164,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 408,240 円				
以上計 + a+ - -				7,756,560 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,082,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 38,783 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				7,795,343 円 (15,685 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)3 K - 1201	2,532 (2,519)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,110	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	春日(賃)3 C - 1103	1,775 (1,761)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,972	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	286,500 円	57,300,000 x	0.5 %
維持管理費	408,240 円	8,164,800 x	5.0 %
公租公課	土地	444,100 円	査定額
	建物	458,400 円	57,300,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,711,840 円 (	3,444 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	57,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,890,670 円 (7,828 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,795,343 円	
総費用		1,711,840 円	
純収益 -		6,083,503 円	
建物等に帰属する純収益		3,890,670 円	
土地に帰属する純収益 -		2,192,833 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,138,012 円 (4,302 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	50,905,048 円 (	102,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
春日(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	186,000,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 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 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市桜ヶ丘4丁目23番				地積(㎡)	884	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	長方形 1.5:1	店舗 S 2	小売店舗のほか病院等も見られる路線商業地域	南西15m 県道	水道、ガス、下水	井尻1.2 km	(その他) 高度地区最高20m	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 90m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 25m、			規模 750㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15m 県道	交通施設	井尻駅 南東方1.2 km 法令 準工(60,200) 高度地区最高20m 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	210,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	129,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、春日市及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とした郊外路線商業地域の圏域。需要者の中心は、郊外型の店舗用地等を求める個人又は法人等である。大規模病院の整備が進んだこともあり、調剤薬局等の出店の需要も多く地価は上昇傾向で推移してきた。コロナ禍により、飲食店等の出店は減少するものと考えられるが、自社利用の需要もある。取引の中心となる価格帯は、規模によりまちまちであるが、単価では20～22万円/㎡程度と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、商業地の評価においては重視すべきものであるが、駐車場を多く必要とする路線商業地の店舗の特性等から、低位に求められたものと考えられる。よって、収益物件の取得目的だけでなく、自用目的の取引も含まれる比準価格を中心に、収益価格は参考にとどめ、同一需給圏内の需給動向等を考慮して、更に昨年の価格からのコロナ禍を含む変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 196,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍で、飲食店舗等は大きな打撃を受けているが、ドラッグストア等一部の物販店舗・賃貸マンション等の需要は堅調である。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	貸店舗用地の需要のみならず、自社用の土地を求める需要者もあり、地価は再び上昇基調で推移している。		
変動率 年間 +7.1 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日3C - 1101	春日市		建付地	()	ほぼ整形	南東40 m国道 北東4.1 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種20m		
b	春日3C - 515	春日市		更地	()	ほぼ長方形	北東15 m県道		準工 (60,200) 高度地区20m		
c	春日3C - 513	春日市		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道 南東6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種20m		
d	春日3C - 503	春日市		貸家建付地	()	不整形	南16 m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m		
e	春日3C - 1302	春日市		底地	()	台形	北西10 m県道 北東10.3 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 151,691	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	149,924	100 [73.0]	205,375	街路 交通・ 0.0	205,000	
b	() 160,793	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	166,582	100 [79.0]	210,863	接近 環境 0.0	211,000	
c	() 129,231	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	128,102	100 [63.7]	201,102	画地 行政 0.0	201,000	
d	() 151,151	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	163,589	100 [77.7]	210,539	その他 0.0	211,000	
e	() 125,147	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	126,251	100 [63.1]	200,081	[100.0] 100	200,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +6.0	環境 -35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -26.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 210,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	15,345,825	3,563,500	11,782,325	6,857,900	4,924,425	(0.9750) 4,801,314	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	114,317,000 円 (129,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 高度地区最高20m	60 %	200 %	200 %	884 ㎡	34.0 m x 26.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造2階建の店舗を想定した			有効率 の理由	100.0 %	外部階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,600	780,000	10.0	7,800,000		
2 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	1,850	555,000	10.0	5,550,000		
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		1,335,000				13,350,000
年額支払賃料					1,335,000 円 x 12ヶ月 =					16,020,000 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されており計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					16,020,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =					801,000 円
以上計 + a+ - -										15,219,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					13,350,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					126,825 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					15,345,825 円 (17,360 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)3 C - 403	2,715 (2,406)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	3,008	対象基準階の 月額実質賃料 2,620 円/㎡
b	春日(賃)3 C - 404	2,432 (2,329)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,560	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	801,000 円	16,020,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,247,500 円	査定額	
	建物 808,000 円	101,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,563,500 円 (	4,031 円 / m ²)	(経費率 23.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	101,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,857,900 円 (7,758 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,345,825 円
総費用			3,563,500 円
純収益 -			11,782,325 円
建物等に帰属する純収益			6,857,900 円
土地に帰属する純収益 -			4,924,425 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,801,314 円 (5,431 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	114,317,000 円 (		129,000 円 / m ²)