

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
那珂川(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	77,500 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)路線価	[令和 3年1月]	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市片縄北2丁目345番13 「片縄北2-14-16」				地積(㎡)	222	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,80)  (その他)				
(2)近隣地域	長方形1:1.2	住宅W2	中規模の戸建住宅が多い住宅地域	北東5m市道	水道、下水	博多南2.2km					
	範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、規模 220㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は特になし。	街路	5m市道	交通施設	博多南駅北西方2.2km	法令 1低専(40,80) 規制			
地域要因の将来予測	地域の利用に大きな変化はなく当面現状程度で推移すると予測する。コロナ禍の影響は比較的少ないと思われる、地価は、緩やかな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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、那珂川市北部の住宅地域を中心として、福岡市南区の一部に及び。需要者は、福岡都市圏に通勤する勤労者世帯が中心となる。那珂川市中心部、北部を中心に分譲地取引が活発で、これらの価格が地価上昇を牽引してきたが、北部では伸びが鈍化しつつある。コロナ禍の影響が懸念されたが、住宅地市場への影響は限定的だったと思われる、取引市場も回復している。なお、取引の中心価格帯は、土地は200㎡で1,500万円強である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那珂川(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	101,000 円/㎡	[104.0]	100	100	[100.0]	77,300		0.0	+2.0	
(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		価格変動状況	要因	要因	要因	那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、建売分譲は依然旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。		
	前年標準価格		76,500 円/㎡								
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格		市北部の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はないが、建替えを契機とする土地細分化による建売住宅が、価格上昇を牽引。			
変動率		年間	+1.3 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川3C - 212	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4 m市道		1 低専 (40,80)	
b	那珂川3C - 214	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		1 低専 (40,80)	
c	那珂川3C - 711	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (40,80)	
d	那珂川3K - 220	那珂川市		建付地	( )	不整形	東4 m私道		1 住居 (60,160) 土砂災害特別区域	
e	那珂川3K - 221	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		1 低専 (40,80)	
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	( ) 60,604	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ 92.0]	100 [ 98.0]	67,487	100 [ 89.3]	75,573	街路 0.0 交通・接近 0.0	75,600
b	( ) 66,579	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	74,125	100 [ 94.1]	78,773	環境 0.0 画地 0.0	78,800
c	( ) 77,995	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,307	100 [101.0]	77,532	行政 0.0 その他 0.0	77,500
d	( ) 78,504	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	81,498	100 [101.9]	79,978	その他 0.0	80,000
e	( ) 72,237	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,743	100 [ 96.0]	75,774	[100.0] 100	75,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 -1.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +1.0		
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 77,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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]	82,000 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	那珂川市今光3丁目247番			地積 (㎡)	193	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低専 (50,100)					
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	博多南700m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 60m、南 150m、北 80m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、		規模	200㎡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	6m市道	交通施設	博多南駅 北西方700m 法令 2低専 (50,100) 規制					
	地域要因の将来予測	那珂川市の中心部に近い既成住宅地域であり、熟成度が高く特段の変動は見られない。コロナ禍の影響は少ないと思われ、立地の優位性と堅調な需要を背景に、地価は上昇基調で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那珂川市北部の既成住宅地域を中心に、福岡市南区南部及び春日市の一部に及び、需要者は福岡市等へ通勤する勤労者世帯が中心となる。近隣地域は博多南駅の徒歩圏内にあり、生活利便性、住環境ともに良好で、市内でも人気が高いエリアである。このため、売り物件が少なく、希少性から高値で取引されるケースも散見される。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円前後、新築物件で3,500万円～4,000万円程度となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体とする閑静な住宅地域であり、収益性よりも快適性を重視して価格が形成される傾向にあることから、収益還元法の適用は行わず、比準価格のみ査定した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、さらに、周辺基準地の推移や不動産の需給動向に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 101,000 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/㎡	変動状況要因の			
	変動率	年間 +4.0 %	半年間	%	(一般的) 要因	那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、建売分譲は依然旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。						
					(地域) 要因	地域内の特段の変動要因はない。利便性が良好な地域であるため、市内でも需要は強く、地価は上昇傾向で推移。						
					(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	那珂川3C - 706	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 角地		1 住居 (70,200)					
b	那珂川3C - 1301	那珂川市		更地	( )	長方形	東6 m市道 北6 m 角地		2 低専 (60,100)					
c	那珂川3C - 213	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)					
d	那珂川3C - 201	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m市道 南東6 m 角地		2 低専 (60,100)					
e	那珂川3C - 205	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		2 低専 (50,100)					
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	( ) 85,068	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	85,068	$\frac{100}{[ 84.4]}$	100,791	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	101,000				
b	( ) 108,956	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	108,636	$\frac{100}{[100.0]}$	108,636	0.0 0.0 0.0	109,000				
c	( ) 94,239	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,181	$\frac{100}{[ 91.1]}$	104,480	0.0	104,000				
d	( ) 97,114	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	97,876	$\frac{100}{[ 96.8]}$	101,112	0.0	101,000				
e	( ) 89,055	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	94,105	$\frac{100}{[ 92.2]}$	102,066	[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 +0.25	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 +2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-12.0
b	正常	% / 月 +0.28	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.25	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 +2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-5.0
d	正常	% / 月 +0.28	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 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+3.0
e	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-5.0
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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
那珂川(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	3,590,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字南面里字田久保 2 4 2 番 5				地積 (m <sup>2</sup> )	190	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地、農家住宅の中に開発された小規模住宅地域	西 4.5 m 市道	下水	博多南 7.4 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、			規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5 m 市道	交通施設	博多南駅 南西方 7.4 km 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制	
	地域要因の将来予測	中心部から離れた山間に小規模開発された住宅地域である。外部からの参入は乏しく、現状程度で推移すると予測する。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は希薄で、地価は下落が継続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は那珂川市郊外部を中心とし、福岡市南区、早良区の郊外部に及び圏域と判定した。需要者は、地縁を有する市内居住者若しくはその親族等が大半を占める。市の中心部から離れた山間に位置し、最寄り駅やスーパー等の生活利便性に劣ることに加え、土砂災害警戒区域に存することから、需要は限定的である。取引自体が極めて少ないことから、取引の中心的な価格帯を見出すことができない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、周辺基準地の価格推移や不動産の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 19,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因		(一般的要因)	那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響は小さく、建売分譲は依然旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。		
	- 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 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因		(地域要因)	地域内には特段の変動要因はないものの、利便性が劣る山間部に位置し、土砂災害警戒区域にも指定されており、需要は乏しい。		
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %		価格変動形状要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川3 K - 226	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	東3.2 m林道		「調区」 (60,200)	
b	那珂川3 C - 1305	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北東3.5 m市道		「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域	
c	那珂川3 C - 1302	那珂川市		建付地	( )	台形	北東4 m市道		「調区」 (60,200)	
d	那珂川3 K - 225	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北東4.5 m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 22,012	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,836	100 [112.3]	19,444	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,400
b	( ) 24,960	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,885	100 [122.4]	20,331	環境 0.0	20,300
c	( ) 21,225	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 93.1 ]	22,798	100 [127.7]	17,853	画地 0.0	17,900
d	( ) 10,185	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 95.0 ]	13,294	100 [ 74.2 ]	17,916	行政 0.0 その他 0.0	17,900
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.07	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 +17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +22.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.07	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 -25.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,900 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が僅かに見られる郊外の住宅地域であり、アパート、貸家等の収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
那珂川(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	8,830,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 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 5 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	那珂川市西隈 2 丁目 4 6 番 8 「西隈 2 - 5 - 1 8」			地積 (㎡)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	博多南 3.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模			160 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	博多南駅南西方 3.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	中心市街地よりやや距離はあるが市役所にほど近く閑静な住環境を保ち、当面現況用途を維持する。需要は安定基調にあり、当分の間、地価は緩やかな上昇傾向が持続すると予測する。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	53,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内全域の既成住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する個人である。圏内はコロナ禍により一時的に市場は停滞したが、引き続き最寄駅や利便施設接近性に優れた地域の需要が堅調に推移しており、接近性の劣る地域であってもその堅調な需要が波及し土地需要は安定して推移している。市場の中心価格帯は土地約 160 ㎡で 900 万円程度、新築物件であれば 2,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、地域内に利用現況に鑑み、収益物件等を想定することは非現実的であるとして手法の適用を断念した。一方、標準価格は適格要件を具備した事例に適正な補修正を施して求められ、現下の地域市況を反映した客観的な価格である。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、標準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示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 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那珂川(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	101,000 円 / ㎡	[104.0]	100	100	[100.0]	53,300	0.0 地 街路 交通 +14.0 域 交通 +39.0 要 環境 +2.0 因 行政 -2.0 其他 +27.0
(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 52,100 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 +2.7 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	一般的 要因		市内ではコロナ禍により前年度地価上昇率は圧縮傾向にあったが、変異株や第 5 波等の懸念が残つつも市場が再び動き始めている。		地域 要因		既存建物の建替えがある程度で特段の変動はなく、都心へのアクセスにやや難はあるが良好な住環境にあるため需要は安定基調である。	
	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	那珂川3C - 710	那珂川市		貸家建付地	( )	長方形	南6 m市道 東6 m 角地		1住居 (70,200)		
b	那珂川3K - 727	那珂川市		建付地	( )	正方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1低専 (50,60)		
c	那珂川3C - 1306	那珂川市		更地	( )	長方形	南7 m市道		1低専 (40,80)		
d	那珂川3C - 212	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4 m市道		1低専 (40,80)		
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	( ) 47,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	68,533	$\frac{100}{[132.0]}$	51,919	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	51,900	
b	( ) 67,602	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.6]}$	71,412	$\frac{100}{[128.7]}$	55,487	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	55,500	
c	( ) 68,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	66,187	$\frac{100}{[130.0]}$	50,913	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	50,900	
d	( ) 60,604	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	67,487	$\frac{100}{[120.8]}$	55,867	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	55,900	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		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	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +24.0	画地 -2.4	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +24.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +21.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は自己利用を前提とした住宅建設が中心となっており居住の快適等を重視する地域である。よって、収益獲得目的のアパート等の想定は事業収支の観点から非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	33,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	91,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市松木 2 丁目 2 2 9 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	363	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 : 2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西 8 m 市道	水道、下水	博多南 1.3 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 50 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 26 m、			規模	360 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8 m 市道	交通施設	博多南駅 南西方 1.3 km 法令 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模住宅や低層アパートが建ち並び住宅地域であり、当面、現況用途を維持する。小学校にほど近く閑静な住環境を維持しているため、需要は堅調であり、当分の間、地価は上昇傾向を継続すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	60,600 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那珂川市内に位置する既存住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーである。約 3 6 0 m <sup>2</sup> で 3, 0 0 0 万円前半程度であるが、近年の地価上昇傾向を背景に中規模画地を分割販売して、住宅取得時の総額を抑制する手法が活発である。なお、圏内はコロナ禍により一時的に市場は停滞したが、需要は堅調に推移し、依然、地価上昇傾向が持続している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に生じた事例に適正な補修正を施して求められ、現下の地域市況を反映した説得力のある価格となった。一方、収益価格は建築費の高騰や価格と賃料の相関関係が不完全であるためやや低位に試算された。本件評価においては、比準価格が相対的規範性が高いと判断し、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	那珂川(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[104.0]	100	100	[100.0]	90,600	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +4.0 0.0 要 環境 +15.0 0.0 因 行政 -2.0 0.0 その他 0.0	
	101,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[116.0]	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 87,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 ) ( 地域 ) ( 個別的 )	市内ではコロナ禍により前年度地価上昇率は圧縮傾向にあったが、変異株や第 5 波等の懸念が残つつも市場が再び動き始めている。 中規模画地の区画割による分譲や建替え等が見られる程度で地域内に変動要因はないが良好な住環境が下支えとなり需要は安定している。 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	+4.6 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川3C - 205	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		2 低専 (50,100)	
b	那珂川3K - 726	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 北西6 m 二方路		2 低専 (50,100)	
c	那珂川3C - 201	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m市道 南東6 m 角地		2 低専 (60,100)	
d	那珂川3C - 213	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (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	( ) 89,055	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	94,105	100 [103.8]	90,660	街路 0.0 交通・接近 0.0	90,700
b	( ) 98,488	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,550	100 [106.7]	93,299	環境 0.0	93,300
c	( ) 97,114	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	97,876	100 [105.7]	92,598	画地 0.0	92,600
d	( ) 94,239	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,181	100 [107.8]	88,294	行政 0.0 その他 0.0	88,300
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.28	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 +7.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.28	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 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,501,384	1,312,110	5,189,274	4,310,730	878,544	( 0.9760 ) 857,459	( 4.3 0.4 ) 3.9 %	
	収益価格	21,986,128 円 ( 60,600 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	150.00	S 3 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	363㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKの住宅(約50㎡x9戸)を想定。			有効率の理由	97.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,220	177,510	1.0		177,510	
							1.0		177,510	
2 ~ 3	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,240	180,420	1.0		180,420	
							1.0		180,420	
~										
~										
~										
計		450.00	97.0	436.50		538,350			538,350	538,350
年額支払賃料						538,350 円 x 12ヶ月 =				6,460,200 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						6,460,200 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =				335,010 円
以上計 + a+ - -										6,365,190 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						538,350 円 x 95.0 % x 1.00 % =				5,114 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%) 538,350 円 x 95.0 % x 0.2563 =				131,080 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						6,501,384 円 ( 17,910 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 3C - 1302	1,117 ( 1,117 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.7]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,167	対象基準階の 月額実質賃料 1,268 円/㎡
b	那珂川(賃) 3K - 703	1,242 ( 1,222 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	100 [98.0]	100 [102.0]	1,269	月額支払賃料 ( 1,240 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	272,400 円	68,100,000 x	0.4 %
維持管理費	335,010 円	6,700,200 x	5.0 %
公租公課	土地 57,800 円	査定額	
	建物 510,700 円	68,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	68,100 円	68,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	68,100 円	68,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,312,110 円 (	3,615 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.2 % )
(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	68,100,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0633	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	4,310,730 円 ( 11,875 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,501,384 円
総費用			1,312,110 円
純収益 -			5,189,274 円
建物等に帰属する純収益			4,310,730 円
土地に帰属する純収益 -			878,544 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			857,459 円 ( 2,362 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	21,986,128 円 (		60,600 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
那珂川(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	26,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 5 日	(6) [ 令和 3年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字上梶原字楠木 7 6 7 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	471	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域	南東 7.4 m 県道	下水	博多南 3.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 300 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模		450 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 7.4 m 県道	交通 博多南駅 南方 3.5 km	法令	「調区」(60,200)		
	地域要因の将来予測	県道沿いの農家集落地域として、当面、現況用途を維持する。調整区域内の法規制下にあるため需要は依然弱含みであり、今後も、同様の非常に緩やかな下落傾向が持続すると予測する。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		26,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格		/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は那珂川市内及び隣接する福岡市等における市街化調整区域の住宅地域一円である。需要者の中心は地縁者や農業従事者である。圏内においては、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要が弱く、また郊外部に位置することから転入者需要も弱含みで推移している。調整区域内の土地の価格形成過程は法規制ゆえに個別性が強く、市場の中心となる規模や総額等の相感は見いだすづらい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に存する地域内の利用現況に鑑み、収益物件を想定することは非現実的であると判断して収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は調整区域内の現実の取引に生じた事例に適正な補修正を施して求められ市場性を反映した説得力のある価格となった。以上より、本件評価においては、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額の関連、及び同一需給圏内の推移動向等を総合的に勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,400 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	( 一般的 )	市内ではコロナ禍により前年度地価上昇率は圧縮傾向にあったが、変異株や第 5 波等の懸念が残つつも市場が再び動き始めている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	地価下落率は圧縮傾向にあるが、調整区域内の法規制下にあるため転入者需要は弱く、土地需要は未だ弱含みで推移している。				
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	( 個別的 )	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	那珂川3C - 704	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.1 m市道 西4 m 角地		「調区」 (70,200)				
b	那珂川3C - 1305	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北東3.5 m市道		「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域				
c	那珂川3K - 226	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	東3.2 m林道		「調区」 (60,200)				
d	那珂川3K - 724	那珂川市		更地	( )	不整形	西7 m市道		「調区」 (60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 33,074	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,231	$\frac{100}{[114.0]}$	28,273	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,300			
b	( ) 24,960	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,885	$\frac{100}{[ 97.7 ]}$	25,471	画地 0.0 行政 0.0	25,500			
c	( ) 22,012	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,836	$\frac{100}{[ 88.4 ]}$	24,701	その他 0.0	24,700			
d	( ) 33,105	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 87.0 ]}$	39,117	$\frac{100}{[136.2]}$	28,720	その他 0.0	28,700			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +39.0	画地 -13.0	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： 26,200 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		地域内は市街化調整区域の規制下にあり、自己利用を前提とした農家住宅が点在する地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
那珂川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	83,400,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市中原2丁目11番				地積(㎡)	596	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防		
	長方形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 4	低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域	東16 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	博多南300 m	(その他) (100,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 150 m、北 130 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1.6 m 県道	交通施設	博多南駅 西方300 m	法令規制	近商(80,200)
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	106,000 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、那珂川市、福岡市南区及び春日市との行政区付近に位置する商住混在地を含む幹線道路沿いの商業地域一円である。需要者は店舗兼共同住宅を経営する不動産業者や店舗経営目的の法人又は個人が中心となる。圏内はコロナ禍により一時的に市場は停滞したが、新規出店等も比較的多くみられることから需要は堅調に推移している。中心価格帯は規模や用途によって異なり、見出しづらい状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引から生じた事例に適正な補修正を施して求められており、市場性を反映した説得力の高い価格となった。一方、収益価格は土地価格と賃料の関係が不完全であることや建築費の高騰を背景にやや低位に試算された。本件評価においては、指定基準地価格との均衡及び単価と総額との関連、同一需給圏内の推移動向等を総合的に勘案し、比準価格を標準として収益価格を比較考量のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8)公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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	春日(県) 5 - 3	[107.1]	100	100	[105.0]	140,000			
(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 136,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	市内ではコロナ禍により前年度地価上昇率は圧縮傾向にあったが、変異株や第5波等の懸念が残つつも市場が再び動き始めている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[100.0]	[157.2]	100	[ ]	地域内 的要因
変動率 年間 +2.9 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	那珂川3C DH - 1	那珂川市		建付地	( )	台形	西22 m国道		1住居 (60,200)		
b	那珂川3C - 1303	那珂川市		建付地	( )	長方形	南16 m市道 東4 m 角地		1住居 (70,200)		
c	那珂川3K - 725	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西18 m県道 南西4 m 角地		1住居 (60,200)		
d	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		
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	( ) 120,109	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,430	100 [ 86.9]	139,735	街路 0.0 交通・接近 0.0	147,000	
b	( ) 109,567	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	108,815	100 [ 77.5]	140,406	環境 0.0	147,000	
c	( ) 101,445	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	106,103	100 [ 82.8]	128,144	画地 +5.0	135,000	
d	( ) 129,231	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	128,102	100 [ 90.6]	141,393	行政 0.0 その他 0.0	148,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.21	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -13.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 -2.0	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 +3.0	交通・接近 -12.0	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： 144,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	19,853,331	3,836,543	16,016,788	13,377,200	2,639,588	( 0.9556 ) 2,522,390	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	63,059,750 円 ( 106,000 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	190.00	R C 6 F		1,152.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	200 %	200 %	596 ㎡	31.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～6階は住宅(2LDK; 約57㎡ x 15戸)を想定。			有効率の理由	88.2 %	構造・用途等より標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~	店舗	190.00	85.0	161.50	2,800	452,200	6.0		2,713,200	
2 ~	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,380	235,980	1.0		235,980	
							1.0		235,980	
3 ~ 4	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,400	239,400	1.0		239,400	
							1.0		239,400	
5 ~ 6	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,420	242,820	1.0		242,820	
							1.0		242,820	
~		12.00								
計		1,152.00	88.2	1,016.50		1,652,620			3,913,620	1,200,420
年額支払賃料					1,652,620 円 x 12ヶ月 =					19,831,440 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 +					= 720,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されるので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					19,831,440 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % =					1,027,572 円
以上計 + a+ - -										19,523,868 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,913,620 円 x 95.0 % x 1.00 % =					37,179 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,200,420 円 x 95.0 % x 0.2563 =					292,284 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					19,853,331 円 ( 33,311 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 3C - 1305	1,351 ( 1,351 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	1,394	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	那珂川(賃) 3C - 1307	1,477 ( 1,477 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	1,478	月額支払賃料 ( 1,400 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,060,000 円	212,000,000 x	0.5 %
維持管理費	616,543 円	20,551,440 x	3.0 %
公租公課	土地 146,000 円	査定額	
	建物 1,590,000 円	212,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	212,000 円	212,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	212,000 円	212,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,836,543 円 (	6,437 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(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	212,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,152.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0631	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	13,377,200 円 ( 22,445 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,853,331 円	
総費用		3,836,543 円	
純収益 -		16,016,788 円	
建物等に帰属する純収益		13,377,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,639,588 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,522,390 円 ( 4,232 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	63,059,750 円 (	106,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 那珂川(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 240,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 9 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	那珂川3K - 725	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西18 m 県道 南西4 m 角地		1住居 (60,200)				
b	那珂川3C DH - 1	那珂川市		建付地	( )	台形	西22 m 国道		1住居 (60,200)				
c	那珂川3C - 1303	那珂川市		建付地	( )	長方形	南16 m 市道 東4 m 角地		1住居 (70,200)				
d	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				
e	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				
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	( ) 101,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	106,103	$\frac{100}{[ 91.8]}$	115,581	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	121,000			
b	( ) 120,109	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,430	$\frac{100}{[100.0]}$	121,430	画地 +5.0 行政 0.0	128,000			
c	( ) 109,567	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	108,815	$\frac{100}{[ 88.4]}$	123,094	その他 0.0	129,000			
d	( ) 125,147	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	126,251	$\frac{100}{[105.8]}$	119,330	その他 0.0	125,000			
e	( ) 129,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	128,102	$\frac{100}{[105.1]}$	121,886	[105.0] 100	128,000			
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 +0.21	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 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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 -8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	画地 +3.0	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： 126,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	21,653,730	3,990,800	17,662,930	8,759,100	8,903,830	( 0.9750 ) 8,681,234	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	206,696,048 円 ( 108,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	920.00	S 1 F		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	1,920 ㎡	39.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	900.00	100.0	900.00	2,100	1,890,000	6.0	11,340,000
~								
~								
~								
計		900.00	100.0	900.00		1,890,000		11,340,000
年額支払賃料				1,890,000 円 x 12ヶ月 = 22,680,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸し店舗であり共益費不要				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				22,680,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,134,000 円				
以上計 + a+ - -				21,546,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				11,340,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 107,730 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				21,653,730 円 ( 11,278 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 3 C - 201	1,892 ( 1,887 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	2,048	対象基準階の 月額実質賃料 2,108 円/㎡
b	春日(賃) 3 C - 201	2,529 ( 2,516 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	2,168	月額支払賃料 ( 2,100 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	645,000 円	129,000,000 x	0.5 %
維持管理費	680,400 円	22,680,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,439,900 円	査定額	
	建物 967,500 円	129,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,990,800 円 (	2,079 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	129,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 900.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	8,759,100 円 ( 4,562 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,653,730 円	
総費用		3,990,800 円	
純収益 -		17,662,930 円	
建物等に帰属する純収益		8,759,100 円	
土地に帰属する純収益 -		8,903,830 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,681,234 円 ( 4,521 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	206,696,048 円 (	108,000 円 / m <sup>2</sup> )	