

鑑定評価書（令和 4 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, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 筑紫野(県) - 1, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 友野 和憲

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 12 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '東 70 m, 西 100 m, 南 70 m, 北 100 m' and '築紫野市は、福岡市のベッドタウンとして発展し、人口は微増傾向にある。'

(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	筑紫野4C-508	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	南4.9 m道路		2中専 (60,196)				
b	筑紫野4C-629	筑紫野市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道 東4 m 西4 m 三方路		2中専 (70,160)				
c	筑紫野4C-605	筑紫野市		更地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東6 m 準角地		1低専 (60,80)				
d	筑紫野4C-624	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道 西9.5 m 角地		1住居 (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 81,612	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,509	$\frac{100}{[100.0]}$	86,509	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	86,500			
b	( ) 63,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 92.7 ]}$	71,096	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	71,814	0.0 0.0 0.0	71,800			
c	( ) 78,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	83,974	$\frac{100}{[114.9]}$	73,084	0.0 0.0	73,100			
d	( ) 93,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	100,070	$\frac{100}{[131.3]}$	76,215	0.0	76,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.67	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 -7.3	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 -1.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	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	+1.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +15.0
d	正常	% / 月 +0.80	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +30.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,000 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)
	2,676,385	547,712	2,128,673	1,798,400	330,273	( 0.9757 ) 322,247	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	8,056,175 円 ( 50,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	94.00	L S 2 F		188.00		
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	60 %	200 %	200 %	160 ㎡	15.0 m x 10.0 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	2 階建て共同住宅を想定。(2DK4戸・1戸あたり平均47㎡)			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 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,170	109,980	2.0	219,960
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,180	110,920	2.0	221,840
~								
~								
~								
計		188.00	100.0	188.00		220,900		441,800
年額支払賃料				220,900 円 x 12ヶ月 = 2,650,800 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がないため				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				2,650,800 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % = 170,568 円				
以上計 + a+ - -				2,672,232 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				441,800 円 x 94.0 % x 1.00 % = 4,153 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 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 + + +				2,676,385 円 ( 16,727 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	筑紫野4C(賃) - 601	1,115 ( 1,069 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,104	対象基準階の 月額実質賃料 1,182 円/㎡
b	筑紫野4K(賃) - 801	1,065 ( 1,065 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,246	月額支払賃料 ( 1,180 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	112,400 円	28,100,000 x	0.4 %
維持管理費	113,712 円	2,842,800 x	4.0 %
公租公課	土地 26,600 円	査定額	
	建物 238,800 円	28,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,100 円	28,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,100 円	28,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	547,712 円 (	3,423 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.5 % )
(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 <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)	40 %	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)	20 %	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,100,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 188.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,798,400 円 ( 11,240 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,676,385 円	
総費用		547,712 円	
純収益 -		2,128,673 円	
建物等に帰属する純収益		1,798,400 円	
土地に帰属する純収益 -		330,273 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		322,247 円 ( 2,014 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	8,056,175 円 (	50,400 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
筑紫野(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司
鑑定評価額	8,060,000 円		1㎡当たりの価格	24,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	筑紫野市大字山家5 1 1 4番 1 0				地積 (㎡)	333	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		準都計 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	空地	一般住宅と農地等が混在する住宅地域	南東3.3 m 市道	下水	筑前山家450 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 20 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 3.3 m 市道	交通 筑前山家駅北西方450 m	法令 準都計 (60,200)	規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅と農地等が混在する既存の住宅地域。周辺では戸建住宅の建替やミニ開発の住宅分譲が増えている。地価水準も上昇傾向で推移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	標準価格	24,200 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、筑紫野市郊外部及び隣接の筑前町等の住宅地域である。需要者の中心は筑紫野市及びその隣接市町に居住する地縁性を有する個人が中心である。山家地区では近年ミニ開発等の新規分譲が増えており、地価は上昇傾向にある。土地は80坪で600万円から800万円程度、中古の戸建住宅で1,500万円～2,000万円程度が需要の中心と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地が存する山家地区の取引事例を中心にやや広域的に事例を採用して求めた。近年の比較的住宅需要が活発となっている市場の動向を反映した価格と判断する。収益価格については農地も混在し、適切な賃貸事例の収集も困難な為求めなかった。従って、比準価格を標準に、周辺に存する価格牽連性を持つ地価公示価格等も勘案し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/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,300 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	標準地	標準地	標準地
	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/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %						
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野4C - 610	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	北西3.7 m市道 南東1 m 角地		準都計 (70,200)		
b	筑紫野4C - 819	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.6 m市道		1低専 (50,80)		
c	筑紫野4C - 405	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		「調区」 (60,200)		
d	筑紫野4C - 506	筑紫野市		建付地	( )	不整形	東4.2 m市道		2中専 (60,168)		
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	( ) 22,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,488	$\frac{100}{[100.0]}$	24,488	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,500	
b	( ) 25,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,343	$\frac{100}{[112.5]}$	22,527	画地 0.0 行政 0.0	22,500	
c	( ) 23,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,099	$\frac{100}{[96.3]}$	25,025	その他 0.0	25,000	
d	( ) 22,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	29,042	$\frac{100}{[128.0]}$	22,689	その他 0.0	22,700	
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 +0.30	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	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 +7.0 行政 -20.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +25.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +25.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,200 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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、農地や農家住宅も混在する中に自己所有を前提とした中規模一般住宅主体の住宅地域であるため、適切な賃貸事例の収集は困難であることから、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	小野不動産鑑定
筑紫野(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	17,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	105,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市塔原東 4 丁目 5 8 9 番 2 5 「塔原東 4 - 1 0 - 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 (60,200)	
	ほぼ整形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄二日市 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	西鉄二日市駅 南西方 1.1 km	法令 2 中専 (60,200) 規制
(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	107,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	82,200 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、JR 鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線で、筑紫野市及び周辺市における住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内や周辺市町に通勤する第一次取得者等である。西鉄二日市駅等市中心部に比較的近いことから周辺では共同住宅や建売分譲も見られ、需要は堅調、周辺地域も含め地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心価格帯は、土地で 1,000 万円台半ばから後半程度、新築戸建住宅で、3,000 万円から 4,000 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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したものであるが、新築の賃貸事例が少ない地域においては、適正な賃料等の把握が困難な場合もあり、また想定次第では価格が異なり不安定にならざるを得ない事から信頼性は劣る。以上から、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	筑紫野(県) - 8	[112.5]	100	100 [84.2]	[100.0]	105,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(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 95,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	人口は約 10 万人超で微増傾向。老年人口の増加率は県平均よりも高い。土地取引件数は増加傾向。宅地需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 +10.5 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野 4 C - 824	筑紫野市		更地	( )	ほぼ整形	西4 m市道		2 中専 (60,160)		
b	筑紫野 4 K - 518	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西9.8 m市道		2 中専 (60,200)		
c	筑紫野 4 C - 514	筑紫野市		建付地	( )	不整形	西6 m道路		2 中専 (60,200)		
d	筑紫野 4 C - 821	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南2.7 m市道 東2.7 m 西2.7 m 三方路		2 中専 (70,160)		
e	筑紫野 4 C - 511	筑紫野市		建付地	( )	長方形	西4.5 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	( ) 133,129	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	133,129	100 [114.0]	116,780	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	117,000	
b	( ) 115,769	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	125,378	100 [118.0]	106,253	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	106,000	
c	( ) 87,398	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	105,654	100 [107.6]	98,191	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	98,200	
d	( ) 87,270	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	83,913	100 [ 88.3]	95,032	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	95,000	
e	( ) 95,272	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,178	100 [ 80.8]	122,745	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 [100.0] 100	123,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	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 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.88	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 +12.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.59	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 -15.0	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： 107,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,027,474	624,244	2,403,230	1,861,020	542,210	( 0.9760 ) 529,197	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	13,569,154 円 ( 82,200 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

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	94.00	L S 2 F		188.00		
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	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅（ファミリータイプ、2 D K、1 戸当たり平均約 4 7 ㎡）			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 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,340	125,960	1.0	125,960	1.0	125,960
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,370	128,780	1.0	128,780	1.0	128,780
~										
~										
計		188.00	100.0	188.00		254,740				254,740
年額支払賃料						254,740 円 x 12ヶ月 = 3,056,880 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)						4,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 96,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証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 (%) )						3,056,880 円 x 6.0 % + 96,000 円 x 6.0 % = 189,173 円				
以上計 + a+ - -						2,963,707 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						254,740 円 x 94.0 % x 1.00 % = 2,395 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 %) 254,740 円 x 94.0 % x 0.2563 = 61,372 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,027,474 円 ( 18,348 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	筑紫野 4 C (賃) - 501	1,397 ( 1,340 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,374	対象基準階の月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	筑紫野 4 C (賃) - 603	1,404 ( 1,375 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [103.0]	100 [ 98.0 ]	1,464	月額支払賃料 ( 1,370 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	117,600 円	29,400,000 x	0.4 %
維持管理費	157,644 円	3,152,880 x	5.0 %
公租公課	土地 40,300 円	査定額	
	建物 249,900 円	29,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,400 円	29,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,400 円	29,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	624,244 円 (	3,783 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.6 % )
(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	29,400,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 188.00 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	1,861,020 円 ( 11,279 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,027,474 円
総費用			624,244 円
純収益 -			2,403,230 円
建物等に帰属する純収益			1,861,020 円
土地に帰属する純収益 -			542,210 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			529,197 円 ( 3,207 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	13,569,154 円 (		82,200 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
筑紫野（県） - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	12,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	51,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	筑紫野市大字阿志岐 2 4 8 9 番 4 9				地積 ( m <sup>2</sup> )	252	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の分譲住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	紫 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 220 m、北 90 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 20 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	紫駅北東方 3 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑紫野市郊外等の分譲地を中心とする住宅地域で、需要者の中心は一般給与所得者層等である。福岡都市圏では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域の価格が上昇し、戸建住宅需要はまだ割安感のある周辺市町や郊外にも波及。画地規模が大きい場合は業者による購入も多く、古い団地でも、区画割りして分譲を行うことで外部からの転入もみられる。需要の中心となる価格帯は土地価格が 1 0 0 0 万円台半ばまで、新築物件は 3 0 0 0 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	旧分譲地で、周辺にアパート等はほとんどみられず、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどない。需要者は投資採算性に着目することはなく、居住の快適性や利便性に着目して周辺相場との比較や戸建住宅価格を含んだ総額で取引を行っている実態を考慮し、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	筑紫野（県） - 8	[112.5]	100	100	[101.0]	50,300		
(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	49,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。土地取引件数は 4 年連続で前年比プラスとなっている。		
	- 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					〔地域要因〕	区域内に格別の変動要因はないが、住宅需要が上向いていることから、周辺で大規模戸建開発が行われている。	
	代表標準地 標準地 標準地番号	-		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 4 C - 510	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	筑紫野 4 K - 819	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.8 m市道		1 低専 (50,80)	
c	筑紫野 4 C - 113	筑紫野市		更地	( )	長方形	西5.7 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域	
d	筑紫野 4 C - 627	筑紫野市		建付地	( )	不整形	西6 m市道 東3.5 m 北西6 m 三方路		1 低専 (70,80)	
e	筑紫野 4 C - 830	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ台形	南西6 m道路		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	( ) 54,526	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	55,660	100 [ 90.0]	61,844	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	62,500
b	( ) 43,407	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	45,169	100 [ 90.0]	50,188	環境 0.0	50,700
c	( ) 43,868	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	44,476	100 [ 94.5]	47,065	画地 +1.0	47,500
d	( ) 44,695	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]	47,395	100 [ 98.1]	48,313	行政 0.0 その他 0.0	48,800
e	( ) 62,920	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	62,297	100 [110.0]	56,634	[101.0] 100	57,200
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 +0.34	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +10.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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 4 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, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 筑紫野(県) - 5, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,650,000 円 | 1㎡当たりの価格, 71,500 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 6 月 22 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on land location (筑紫野市武蔵 4 丁目 1 5 8 番 3), area (135 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(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	筑紫野4C - 106	筑紫野市		建付地	( )	台形	南西6 m市道		1低専 (50,80)				
b	筑紫野4C - 508	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	南4.9 m道路		2中専 (60,196)				
c	筑紫野4C - 828	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ台形	南5.2 m市道 東4 m 角地		準住居 (70,200)				
d	筑紫野4C - 831	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 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	( ) 69,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	70,452	$\frac{100}{[96.9]}$	72,706	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	72,700			
b	( ) 81,612	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,509	$\frac{100}{[120.5]}$	71,792	0.0 0.0 0.0	71,800			
c	( ) 62,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,948	$\frac{100}{[99.0]}$	69,644	0.0	69,600			
d	( ) 62,990	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	71,498	$\frac{100}{[98.9]}$	72,293	0.0	72,300			
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 +0.33	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 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +23.0	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 0.00	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 +0.83	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 +1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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： 71,500 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			% / 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)
	1,896,907	392,900	1,504,007	1,214,480	289,527	( 0.9753 ) 282,376	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	6,887,220 円 ( 51,000 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
準住居準防	70 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.5 m x 12.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3 L D K 平均専有面積 6 0 ㎡			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 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,250	75,000	1.0	75,000
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,300	78,000	1.0	78,000
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		153,000		153,000
年額支払賃料						153,000 円 x 12ヶ月 = 1,836,000 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						共益費を授受する慣行がないため非計上		
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 120,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円		
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						1,836,000 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 97,800 円		
以上計 + a+ - -						1,858,200 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						153,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,454 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 %) 153,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 37,253 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 + + +						1,896,907 円 ( 14,051 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	筑紫野 4 K (賃) - 101	1,563 ( 1,531 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,421	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	筑紫野 4 K (賃) - 501	1,334 ( 1,280 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,310	月額支払賃料 ( 1,300 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	75,200 円	18,800,000 x	0.4 %
維持管理費	97,800 円	1,956,000 x	5.0 %
公租公課	土地 22,500 円	査定額	
	建物 159,800 円	18,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	18,800 円	18,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,800 円	18,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	392,900 円 (	2,910 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <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)	40 %	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)	20 %	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	0.9753
(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	18,800,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 120.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,214,480 円 ( 8,996 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,896,907 円
総費用			392,900 円
純収益 -			1,504,007 円
建物等に帰属する純収益			1,214,480 円
土地に帰属する純収益 -			289,527 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			282,376 円 ( 2,092 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	6,887,220 円 (		51,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市紫6丁目187番74「紫6-5-2」				地積(㎡)	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)		
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	北東5 m 市道	水道、ガス、下水	紫1 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 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 11 m、奥行 約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	紫駅 南東方1 km	法令規制	1 低専(50,80)
(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 +1.0			
(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、筑紫野市内において、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心であり、周辺市町からの流入も見られる。福岡市等への通勤利便性が良好なことから、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で2,000万円前後、新築戸建住宅で3,000万円から3,500万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	近隣地域は1低専地域内の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実的ではないため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	筑紫野(県) - 8	[112.5]	100	100	[101.0]	105,000			
(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 95,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率		年間 +10.5 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野 4 C - 514	筑紫野市		建付地	( )	不整形	西6 m道路		2 中専 (60,200)	
b	筑紫野 4 C - 827	筑紫野市		更地	( )	ほぼ整形	北4.4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	筑紫野 4 C - 620	筑紫野市		更地	( )	ほぼ正方形	北6 m市道		2 中専 (60,200)	
d	筑紫野 4 C - 802	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	北西6 m市道 東4.4 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 87,398	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	105,654	100 [107.1]	98,650	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	99,600
b	( ) 108,931	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	108,931	100 [ 99.0]	110,031	環境 0.0	111,000
c	( ) 104,848	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	117,062	100 [111.4]	105,083	画地 +1.0	106,000
d	( ) 106,071	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.9]	105,125	100 [103.9]	101,179	行政 0.0 その他 0.0	102,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.83	街路 -3.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +0.9	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 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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 %/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) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。							

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 4 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, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 筑紫野(県) - 7, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 友野 和憲

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 12 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '所在及び地番並びに「住居表示」等' and '鑑定評価の手法の適用'.

(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	筑紫野4C - 514	筑紫野市		建付地	( )	不整形	西6 m道路		2中専 (60,200)					
b	筑紫野4C - 620	筑紫野市		更地	( )	ほぼ正方形	北6 m市道		2中専 (60,200)					
c	筑紫野4C - 615	筑紫野市		建付地	( )	袋地等	西6 m市道		1住居 (60,200)					
d	筑紫野4C - 824	筑紫野市		更地	( )	ほぼ整形	西4 m市道		2中専 (60,160)					
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	( ) 87,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	105,654	$\frac{100}{[93.1]}$	113,484	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	113,000				
b	( ) 104,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	117,062	$\frac{100}{[98.0]}$	119,451	画地 0.0 行政 0.0	119,000				
c	( ) 108,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	124,148	$\frac{100}{[99.0]}$	125,402	その他 0.0	125,000				
d	( ) 133,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	133,129	$\frac{100}{[96.0]}$	138,676	その他 0.0	139,000				
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 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 -3.0	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 -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
c	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	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： 119,000 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)
	3,688,757	717,220	2,971,537	2,201,600	769,937	( 0.9757 ) 751,228	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	18,780,700 円 ( 81,700 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	115.00	L S 2 F		230.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専	60 %	200 %	200 %	230 ㎡	16.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建て共同住宅を想定。( 1 , 2 階：各 2 戸 L D K 平均 5 7 . 5 ㎡ )			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 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,340	154,100	2.0	308,200
2 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,360	156,400	2.0	312,800
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		310,500		621,000
年額支払賃料				310,500 円 x 12ヶ月 =				3,726,000 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				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +				= 192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,726,000 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % =				235,080 円
以上計 + a+ - -								3,682,920 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				621,000 円 x 94.0 % x 1.00 % =				5,837 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 + + +				3,688,757 円 ( 16,038 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	筑紫野 4 C (賃) - 603	1,404 ( 1,375 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,516	対象基準階の 月額実質賃料 1,362 円/㎡
b	筑紫野 4 K (賃) - 601	1,347 ( 1,319 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,246	月額支払賃料 ( 1,360 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	137,600 円	34,400,000 x	0.4 %
維持管理費	156,720 円	3,918,000 x	4.0 %
公租公課	土地 61,700 円	査定額	
	建物 292,400 円	34,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,400 円	34,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,400 円	34,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	717,220 円 (	3,118 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.4 % )
(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 <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)	40 %	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)	20 %	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,400,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 230.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,201,600 円 ( 9,572 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,688,757 円	
総費用		717,220 円	
純収益 -		2,971,537 円	
建物等に帰属する純収益		2,201,600 円	
土地に帰属する純収益 -		769,937 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		751,228 円 ( 3,266 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	18,780,700 円 (	81,700 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
筑紫野（県） - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	25,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	90,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市針摺北 4 4 1 番 9 4 「針摺北 3 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	279	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	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	朝倉街道 400 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 90 m、南 100 m、北 120 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 16 m、			規模	260 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 市道	交通 朝倉街道駅北方 400 m	法令 1 低専 (50,80)	規制	
地域要因の将来予測	駅接近性に優れ、商業施設も充実しており、今後も利便性の高い住宅地として成熟していくと予測する。福岡都市圏住宅地の地価上昇で依然として割安感があり、地価水準はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。							
(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	比準価格	90,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑紫野市の鉄道駅周辺の住宅地域で、需要者の中心は福岡市中心部等へ通勤を行う一般給与所得者層等である。福岡都市圏では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域の価格が上昇し、戸建住宅需要はまだ割安感のある周辺市町に波及。画地規模が大きい場合は業者による購入も多い。需要の中心となる価格帯は土地価格が 2 0 0 0 万円前後、新築物件は 3 0 0 0 万円後半から 4 0 0 0 万円前半である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧分譲地で、周辺にアパート等はほとんどみられず、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどない。需要者は投資採算性に着目することはなく、居住の快適性や利便性に着目して周辺相場との比較や戸建住宅価格を含んだ総額で取引を行っている実態を考慮し、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、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 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 80,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。土地取引件数は 4 年連続で前年比プラスとなっている。		
	- 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 筑紫野 - 7 公示価格 85,100 円 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	福岡都市圏の地価上昇は続いており、戸建住宅地需要は利便性が比較的高く地価に割安感が残るエリアに向かう状況が続く。	
変動率		年間 +12.5 %	半年間 +5.8 %		〔 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	筑紫野 4 C - 110	筑紫野市		更地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)				
b	筑紫野 4 C - 605	筑紫野市		更地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 北東6 m 準角地		1 低専 (60,80)				
c	筑紫野 4 C - 706	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南東6 m私道		1 低専 (50,80)				
d	筑紫野 4 C - 508	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	南4.9 m道路		2 中専 (60,196)				
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	( ) 91,566	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	89,771	100 [100.0]	89,771	街路 0.0 交通・接近 0.0	91,600			
b	( ) 78,726	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	83,974	100 [ 97.0 ]	86,571	環境 0.0	88,300			
c	( ) 73,005	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [ 82.0 ]	95,263	100 [101.3]	94,040	画地 +2.0	95,900			
d	( ) 81,612	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	86,509	100 [104.4]	82,863	行政 0.0 その他 0.0	84,500			
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	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
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -18.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 +0.67	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 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	行政 +3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 90,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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 4 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, 小野不動産鑑定. Row 1: 筑紫野(県) - 9, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 15 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. Includes details on location (筑紫野市美しが丘南 2 丁目 9 番 1 2), area (262 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(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	筑紫野4C - 519	筑紫野市		更地	( )	長方形	南6 m市道 西6 m 角地		1住居 (70,200) 地区計画等					
b	筑紫野4C - 517	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		2低専 (50,80)					
c	筑紫野4K - 413	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1低専 (50,80)					
d	筑紫野4C - 807	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6.5 m市道		2低専 (50,80)					
e	筑紫野4K - 820	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道 北西4 m 二方路		1住居 (70,200)					
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	( ) 100,726	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	96,929	$\frac{100}{[105.1]}$	92,225	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	( ) 87,434	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,604	$\frac{100}{[ 87.3]}$	100,348		95,000 103,000				
c	( ) 91,647	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	92,264	$\frac{100}{[101.0]}$	91,350		94,100				
d	( ) 81,457	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	79,860	$\frac{100}{[ 85.3]}$	93,623		96,400				
e	( ) 106,264	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	101,108	$\frac{100}{[111.3]}$	90,843	[103.0] 100	93,600				
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 +0.42	街路 画地	0.0 +6.1	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	+3.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	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	-1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	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	+4.0 0.0	環境 その他	-18.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.1	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	+6.0 0.0	環境 その他	+5.0 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		第一種低層住居専用地域内における自己使用を目的とした戸建住宅地域である。周辺には、賃貸事例は見られず、事例の収集も困難である。また、需要者の中心は、個人であることから、快適性を指標とした自用目的の取引が多い実態を考慮すると、収益性の観点から賃貸想定することは考えにくく、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

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	筑紫野市大字山口 1 1 3 9 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	( 675 )	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				
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が存する山手の住宅地域	南西 3.5 m 市道	下水	天拝山 4.5 km		「調区」(60,200)  (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 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 30 m、奥行 約 20 m、			規模	600 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	3.5 m 市道	交通施設	天拝山駅 南西方 4.5 km	法令 規制	「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域	
地域要因の将来予測	農家住宅と一般住宅が混在する山間部の集落的住宅地域である。筑紫野市中心部から距離が有り、生活利便性に劣り高齢化が進展している。住宅需要に乏しく地価は弱含みにて推移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	17,700 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、筑紫野市の住宅地域の中で農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域や比較的低価格帯の住宅地域である。需要者は市内の居住者や地縁の選好性を有するものが主体であり、圏域外からの流入は殆ど見られない。住民の高齢化により需要は弱含みであり、住宅の新規供給や建替えは皆無である。需要の中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地は 8 0 0 万円 ~ 1, 5 0 0 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	近隣地域は、戸建住宅を主体とする山間部の住宅地域であり賃貸市場が成立していないため収益還元法は適用しない。一方、比準価格は市内の市街化調整区域内の取引事例等から求められた価格であり市場性を反映した実証的価格である。本件では、不動産の需給動向を踏まえ、比準価格を標準とし、周辺の公的価格等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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地	街路 街路	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			準 交 域	交 交	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地	街路 街路	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			準 交 域	交 交	
(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 17,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しつつあるが、筑紫野市の山間部の集落地域は、生活利便性に劣り、不動産市況は厳しい状況である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	市街化調整区域内であるため開発が抑制され、山間部に位置し発展的要因に乏しく新規の住宅開発は皆無である。			
変動率		年間	-0.6 %	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	筑紫野 4 C - 405	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		「調区」 (60,200)		
b	筑紫野 4 C - 610	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	北西3.7 m市道 南東1 m 角地		準都計 (70,200)		
c	筑紫野 4 C - 701	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東13.5 m県道 南西5 m 角地		「調区」 (70,200)		
d	筑紫野 4 C - 813	筑紫野市		更地	( )	ほぼ整形	南東3.3 m未舗装市道 北東2 m 角地		「調区」 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 23,061	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,099	100 [124.8]	19,310	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,300	
b	( ) 22,455	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	24,488	100 [135.6]	18,059	環境 0.0	18,100	
c	( ) 15,994	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ 90.0 ]	100 [103.0]	17,685	100 [126.1]	14,025	画地 0.0	14,000	
d	( ) 15,982	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [ / ]	100 [ 98.9 ]	16,499	100 [102.7]	16,065	行政 0.0 その他 0.0	16,100	
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 +0.45	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 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	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 +20.0	画地 -5.0	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 +8.0	交通・接近 +5.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	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 -5.0	画地 -1.1	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： 17,700 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		アパート等の賃貸物件がほとんど無く、建物の建築が規制される市街化調整区域内であるため、収益還元法の適用は実現性・妥当性に欠けることから適用しない。						

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 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	156,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	44,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 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	筑紫野市上吉賀1丁目283番1外				地積 (m <sup>2</sup> )	3,497	法令上の規制等	
	形状	土地の利用の現況	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)		
	不整形 2:1	田	一般住宅地域に隣接する熟成度の高い地域	西5 m 市道 背面道	水道、ガス、下水	二日市1.4 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	住宅地向き宅地見込地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 90 m、規模 3,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形							
	地域的特性	特記 特にない		道 5 m市道	交通 二日市駅 南西方1.4 km	施設	法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	住宅地域に隣接した熟成度が高い地域であり、今後宅地開発がなされていくものと予測する。好調な住宅地市場を反映し、また、周辺地域の影響等もあり、地価はさらに上昇を続けるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	住宅地向き宅地見込地				(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		46,000 円 / m <sup>2</sup>					
	控除法	控除後価格		42,700 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市町における住宅地向き宅地見込地地域等である。需要者の中心は、不動産ディベロッパーや不動産会社等である。筑紫野市においては、鉄道沿線を中心に50～60坪程度の宅地分譲が多くなされ、その売れ行きは好調である。また、最適な宅地見込地が年々減少し、その希少性等から需要はさらに強まっており、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、宅地造成の必要の程度、規模等により異なるため、把握できない。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地向き宅地見込地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。控除後価格は、宅地開発業者の投資採算性に着目した理論的な価格であるが、開発計画の策定や造成工事費等想定要素を含む点に留意すべきである。以上から、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格をやや重視し、控除後価格も十分に比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価 動 格 状 形 況 成 要 因 の 変	(一般的 要因) 人口は約10万人超で微増傾向。老年人口の増加率は県平均よりも高い。土地取引件数は増加傾向。土地需要は堅調に推移している。 (地域 要因) 住宅地域に隣接する熟成度の高い地域である。市中心部に比較的近く、周辺住宅地域からの影響もあり、需要は強まっている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	前年基準地	新規							
	前年標準価格	40,400 円 / m <sup>2</sup>							
	変動率								
	年間	+10.4 %							

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	取引時点	現況地目	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	筑紫野 4 C - 115	筑紫野市		田		不整形	北5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	筑紫野 4 C - 610	筑紫野市		田		ほぼ長方形	北西3.7 m市道 南東1 m 角地		準都計 (70,200)	
c	小郡 4 C - 4	小郡市		その他		ほぼ台形	東3 m市道		1 中専 (60,160)	
d	小郡 4 C - 607	小郡市		田		ほぼ整形	北西17 m市道		「調区」 (70,200)	
e	-									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	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	( ) 33,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,148	$\frac{100}{[80.4]}$	46,204	画地 0.0	46,200	
b	( ) 22,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,263	$\frac{100}{[61.1]}$	38,074	行政 0.0 その他 0.0	38,100	
c	( ) 31,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,962	$\frac{100}{[69.7]}$	47,291		47,300	
d	( ) 41,156	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,156	$\frac{100}{[84.3]}$	48,821		48,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.87	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	宅地造成 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.30	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	宅地造成 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.70	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	宅地造成 -20.0		
d	正常	% / 月 0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	宅地造成 +10.0		
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 46,000 円/㎡〕				



(2)控除後価格算定内訳											
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 ( $\frac{+}{-}$ ) $\times np$ (円/㎡) n: 10.5月 p: 1.1%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -( $\frac{+}{-}$ ) + ( $\frac{+}{-}$ )					
91,000	( 81.0 % ) 73,710	12,600	280		1,488	8,190	51,152				
投下資本収益等控除後の価格 n: 18.0月 p: 1.1% (円/㎡)		熟成度修正 r: 0.0% m: 0.0年 (円/㎡)		個別的要因の比較			控除後価格 (円/㎡)				
$\frac{1}{1+np}$ : 0.8347	42,697	$\frac{1}{(1+r)^m}$ : 1.0000	42,697	$\frac{[100.0]}{100}$			42,700				
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	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	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/㎡)
比較法	a	筑紫野4C - 413	99,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.1]}$	94,972	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	95,000
	b	筑紫野4C - 624	93,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	98,108	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,100
	c	筑紫野4C - 828	62,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 86.2]}$	79,986	$\frac{[100.0]}{100}$	80,000
NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳				地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.73	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 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0			
b	正常	% / 月 +0.80	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -3.0 その他 0.0	環境 -12.0			
比準価格 <b>91,000 円/㎡</b>											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)			
	筑紫野(県) - 7	104,000	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[128.2]}$	89,722	$\frac{[100.0]}{100}$	89,700			
	地域要因の比較の内訳			街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 0.0			
転換後・造成後の更地を想定した価格 <b>91,000 円/㎡</b>											
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			3,497 ㎡ ㎡	* 擁壁工事の概要 宅地境界部分及び背面部分に0.3m程度のコンクリートブロックを設置する。				* 公園緑地の工事の概要 1.10㎡程度の公園を西側既存道路沿いに設置する。			
* 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 0m、西 0m、南 0m、北 0m				* 道路工事の概要 幅員6mのアスファルト舗装道路を敷設する。西側道路からのセットバック部分は3.0m程度である。				* 水道工事の概要 引込延長 83.0m			
* 開発区域の土地の利用状況 田 100%、畑 %、森林 %、その他 %				* 排水工事の概要 団地内道路に排水管を引き込み、各戸につなげる。				* 電気工事の概要 引込延長 83.0m			
* 造成画地数			15 画地					* その他			
* 1画地平均面積			190 ㎡								
* 平均盛土高			0.3 m								
* 造成後の公共減歩率			19.0 %								
* 既存公共用地率			%								
* 造成後の減歩率			19.0 %								

鑑定評価書（令和 4 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, 新都市中央鑑定株式会社. Row 1: 筑紫野(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 税田 健司

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 15 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地格, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

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	筑紫野4C - 817	筑紫野市		更地	( )	台形	北東12.1 m市道 北6.8 m 角地		準工 (70,200)		
b	大野城4K - 614	大野城市		貸家 建付地	( )	ほぼ整形	北東25 m県道 南東11 m 角地		近商 (100,300)		
c	春日4KD H - 16	春日市		建付地	( )	長方形	東16.3 m県道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
d	福岡南4C - 312	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東25 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 80,048	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	82,771	$\frac{100}{[66.1]}$	125,221	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	129,000	
b	( ) 135,214	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	139,152	$\frac{100}{[99.0]}$	140,558	画地 +3.0	145,000	
c	( ) 119,852	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,646	$\frac{100}{[89.3]}$	139,581	行政 0.0	144,000	
d	( ) 145,827	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	157,800	$\frac{100}{[114.1]}$	138,300	その他 0.0	142,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0	画地 +2.9	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 +10.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	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： 140,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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)
	4,180,732	917,880	3,262,852	2,853,470	409,382	( 0.9760 ) 399,557	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	10,245,051 円 ( 99,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	S	3 F	240.00		
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	90 %	300 %	300 %	103 ㎡	8.4 m x 15.5 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～3階は1LDKタイプ(平均専有面積36㎡)を想定			有効率の理由	86.7 %	建物の構造、階層としては、標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	80.0	64.00	2,200	140,800	6.0	844,800
2 ~	住宅	80.00	90.0	72.00	1,500	108,000	2.0	216,000
3 ~	住宅	80.00	90.0	72.00	1,500	108,000	2.0	216,000
~								
~								
計		240.00	86.7	208.00		356,800		844,800 432,000
年額支払賃料					356,800 円 x 12ヶ月 = 4,281,600 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								
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)					保証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 (%) )					4,281,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 214,080 円			
以上計 + a+ - -					4,067,520 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					844,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,026 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 %) 432,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 105,186 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 + + +					4,180,732 円 ( 40,590 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	筑紫野4K(賃) - 502	2,706 ( 2,595 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,460	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	筑紫野4C(賃) - 401	2,354 ( 2,306 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,180	月額支払賃料 ( 2,200 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	216,500 円	43,300,000 x	0.5 %
維持管理費	214,080 円	4,281,600 x	5.0 %
公租公課	土地 32,700 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	917,880 円 (	8,911 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.0 % )
(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 <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	0.9760
(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	43,300,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,853,470 円 ( 27,704 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,180,732 円	
総費用		917,880 円	
純収益 -		3,262,852 円	
建物等に帰属する純収益		2,853,470 円	
土地に帰属する純収益 -		409,382 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		399,557 円 ( 3,879 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	10,245,051 円 (	99,500 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
筑紫野(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	35,500,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	筑紫野市二日市中央6丁目567番11外「二日市中央6-3-22」				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	商業(80,500)準防		
	長方形 1:1.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南東8.5m 県道	水道、ガス、下水	西鉄二日市150m	(その他) (90,500)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 130m、南 50m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、			規模	160㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	8.5m 県道	交通施設	西鉄二日市駅南西方150m	法令 商業(80,500)準防	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	222,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	179,000 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	同一需給圏は筑紫野市や周辺市の駅徒歩圏を中心とする地域である。需要者の中心は店舗付きの賃貸マンション等の開発を行う不動産業者等である。福岡市の賃貸マンション用地の高騰で、これまであまり着目されず地価に割安感が残る周辺市町の駅周辺商業地にも需要の波及が目立つようになってきている。需要の中心となる価格帯は1坪60~100万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は駅に近い賃貸マンション適地で、将来の発展性もある程度期待でき、敷地規模も小さいことから、物件が市場に出れば需要が競合し、依然として買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはないため、マンション用地等の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のう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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 190,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。土地取引件数は4年連続で前年比プラスとなっている。			内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	区域内に格別の変動要因はないが、駅周辺の利便性の高いマンション用地に対する需要は依然として強い。			
変動率 年間 +13.2% 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野 4 C - 101	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南9.7 m市道 東2.5 m 角地		1住居 (70,200)		
b	筑紫野 4 C - 621	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南6.2 m市道 北4.8 m 東3.7 m 三方路		商業 (100,372)		
c	春日 4 C - 801	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東28 m市道 北西2.7 m 二方路		近商 (90,200)		
d	春日 4 C - 1110	春日市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西15.9 m県道		準工 (60,200) 高度地区最高20m 地区計画		
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	( ) 155,147	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	168,818	100 [ 79.1 ]	213,424	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	213,000	
b	( ) 158,061	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	160,076	100 [ 70.6 ]	226,737	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	227,000	
c	( ) 242,286	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	256,823	100 [113.0]	227,277	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	227,000	
d	( ) 162,018	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ 70.0 ]	100 [100.0]	237,241	100 [117.2]	202,424	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	202,000	
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 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	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： 222,000 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,933,252	2,702,572	7,230,680	6,028,200	1,202,480	( 0.9564 ) 1,150,052	( 4.3 0.4 ) 3.9 %	
	収益価格	29,488,513 円 ( 179,000 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	113.41	R C 5 F		553.95		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	165 ㎡	10.0 m x 16.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1戸44㎡程度のファミリータイプ住戸)を想定			有効率の理由	75.1 %	

(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	110.79	60.9	67.50	2,874	193,995	6.0		1,163,970	
2 ~ 5	共同住宅	110.79	78.6	87.06	1,800	156,708	1.0		156,708	
~										
~										
~										
計		553.95	75.1	415.74		820,827			1,790,802	626,832
年額支払賃料						820,827 円 x 12ヶ月 =				9,849,924 円
a共益費(管理費)						108 円/㎡ x 415.74 ㎡ x 12ヶ月 =				538,799 円
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
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 (%) )						10,388,723 円 x 6.0 % + 円 x % =				623,323 円
以上計 + a+ - -										9,765,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,790,802 円 x 94.0 % x 1.00 % =				16,834 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 %) 626,832 円 x 94.0 % x 0.2563 =				151,018 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 + + +						9,933,252 円 ( 60,202 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	筑紫野4C(賃) - 101	1,787 ( 1,714 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,769	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	筑紫野4C(賃) - 701	1,685 ( 1,584 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [91.0]	100 [100.0]	1,949	月額支払賃料 ( 1,800 円/㎡)
c	筑紫野4K(賃) - 601	1,347 ( 1,319 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [89.0]	100 [100.0]	1,892	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	510,000 円	102,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,038,872 円	10,388,723 x	10.0 %
公租公課	土地 82,700 円	査定額	
	建物 867,000 円	102,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,702,572 円 (	16,379 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 27.2 % )
(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	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(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	102,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m <sup>2</sup> x 553.95 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,028,200 円 ( 36,535 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,933,252 円
総費用			2,702,572 円
純収益 -			7,230,680 円
建物等に帰属する純収益			6,028,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,202,480 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,150,052 円 ( 6,970 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	29,488,513 円 (		179,000 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	408,000,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6) [令和 4年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22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	筑紫野市石崎1丁目208番1外「石崎1-1-17」			地積(㎡)	3,046	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)
	不整形2:1	店舗S1	沿道型店舗、公共施設等が建ち並ぶ路線商業地域	北東15m 県道、背面道	水道、ガス、下水	朝倉街道590m	(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 250m、北 100m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 50m、規模			3,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m 県道	交通施設	朝倉街道駅 北西方590m 法令 準工(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	郊外型店舗が立地する路線商業地であり、筑紫野市役所の新庁舎が移転し、交通量が增大している。商圏人口は増加しており、地価は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	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0 +2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	136,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	123,000 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、筑紫野市を中心に隣接市町等の各幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は、全国チェーン型の沿道サービス業者等が中心となる。筑紫野市内には競争力の高い大型商業施設が複数立地し、競争環境は厳しいが、商圏人口は増加している。近隣地域は市役所の新庁舎が立地する等発展的に推移している。需要の中心となる価格帯は更地で12万円/㎡～15万円/㎡である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地域であるため収益還元法も適用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれていることから相対的な信頼性はやや劣る。一方、標準価格は、筑紫野市内等の商業地域の取引事例に基づき試算していることから市場性を反映しており説得力を有する。本件では、市場の実態を反映した標準価格を中心に、収益価格を関連付け、不動産需給動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	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 121,000 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/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	筑紫野市は福岡都心部への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。		
	変動率	年間 +10.7 %	半年間 %	(地域要因)	鉄道駅や大型商業施設へのアクセスが良好であり、近隣地域内に市役所が移転するなど発展的な地域である。		
				(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	筑紫野4C - 101	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南9.7 m市道 東2.5 m 角地		1住居 (70,200)				
b	筑紫野4C - 621	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南6.2 m市道 北4.8 m 西3.7 m 三方路		商業 (100,372)				
c	筑紫野4C - 817	筑紫野市		更地	( )	台形	北東12.1 m市道 北6.8 m 角地		準工 (70,200)				
d	大野城4C - 1207	大野城市		建付地	( )	不整形	北東22 m県道 南西4 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種15m				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 155,147	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	168,818	$\frac{100}{[123.7]}$	136,474	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	136,000			
b	( ) 158,061	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	160,076	$\frac{100}{[117.3]}$	136,467	画地 0.0 行政 0.0	136,000			
c	( ) 80,048	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	82,771	$\frac{100}{[ 80.2]}$	103,206	その他 0.0	103,000			
d	( ) 133,751	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.0]}$	142,946	$\frac{100}{[104.9]}$	136,269	その他 0.0	136,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.10	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 +28.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	37,297,000	7,260,600	30,036,400	13,919,500	16,116,900	( 0.9750 ) 15,713,978	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	374,142,333 円 ( 123,000 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	1,300.00	S	1 F	1,300.00		
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	70 %	200 %	200 %	3,046 ㎡	73.0 m x 40.0 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	店舗として一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定したため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	1,300.00	100.0	1,300.00	2,500	3,250,000	8.0	26,000,000
~								
~								
~								
計		1,300.00	100.0	1,300.00		3,250,000		26,000,000
年額支払賃料				3,250,000 円 x 12ヶ月 = 39,000,000 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				共益費を授受する慣行がないため非計上				
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)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				39,000,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,950,000 円				
以上計 + a+ - -				37,050,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				26,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 247,000 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 + + +				37,297,000 円 ( 12,245 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	筑紫野 4 K (賃) - 502	2,706 ( 2,595 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,654	対象基準階の 月額実質賃料 2,517 円/㎡
b	筑紫野 4 C (賃) - 602	1,469 ( 1,464 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,933	月額支払賃料 ( 2,500 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	1,025,000 円	205,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,170,000 円	39,000,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,913,100 円	査定額	
	建物 1,742,500 円	205,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	205,000 円	205,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	205,000 円	205,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,260,600 円 (	2,384 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.5 %)
(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	205,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,300.00 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	13,919,500 円 ( 4,570 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		37,297,000 円	
総費用		7,260,600 円	
純収益 -		30,036,400 円	
建物等に帰属する純収益		13,919,500 円	
土地に帰属する純収益 -		16,116,900 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		15,713,978 円 ( 5,159 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	374,142,333 円 (	123,000 円 / m <sup>2</sup> )	



# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
筑紫野(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲

鑑定評価額	305,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	114,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市杉塚3丁目139番1「杉塚3-1-10」				地積 (m <sup>2</sup> )	2,677	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	準住居 (60,200) 準防	
	不整形 1:2	店舗 S 2	県道沿いに自動車関連店舗等沿道型店舗が立地する路線商業地域	北東19 m 県道、三方路	水道、ガス、下水	二日市1.9 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 0 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 50 m、			規模	2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.9 m 県道	交通施設	二日市駅 北西方1.9 km	法令 準住居 (70,200) 準防 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	三方路形状	+5.0 -1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	95,900 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、筑紫野市及び隣接市内の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域が中心であり、そのほか近隣型商業地域も含まれる。需要者の中心は、物販、飲食店舗等を運営する企業及び個人事業主等が主体となっている。周辺の路線商業地域内及び駅周辺地域内での土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向を継続している。市場の中心となる価格は、画地の規模等により異なり、把握できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する路線商業地の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 109,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間	+4.6 %	半年間	%	(一般的要因) 筑紫野市の人口は微増傾向にあり、最寄駅への利便性に優れる商業地域を初めとして、需要は堅調である。 (地域要因) 筑紫野市内に位置する路線商業地域であり、近隣地域の近くに新規店舗が進出したが、地価に与える影響は少ない。 (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	筑紫野 4 C - 817	筑紫野市		更地	( )	台形	北東12.1 m市道 北6.8 m 角地		準工 (70,200)	
b	小郡 4 C - 15	小郡市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南25 m市道		商業 (90,400)	
c	大野城 4 C - 1207	大野城市		建付地	( )	不整形	北東22 m県道 南西4 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m	
d	大野城 4 K - 614	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東25 m県道 南東11 m 角地		近商 (100,300)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 80,048	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [ / ]	100 [102.9]	82,771	100 [ 83.2 ]	99,484	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	103,000
b	( ) 88,363	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	90,888	100 [ 83.6 ]	108,718	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	113,000
c	( ) 133,751	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	142,946	100 [107.0]	133,594	街路 0.0 交通・ 接近 -24.0 環境 0.0	139,000
d	( ) 135,214	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	139,152	100 [122.5]	113,593	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	118,000
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 +0.92	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 -24.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 117,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	38,589,106	8,308,920	30,280,186	19,488,000	10,792,186	( 0.9753 ) 10,525,619	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	256,722,415 円 ( 95,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開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	1,850.00	S 1 F		1,850.00		
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
準住居 準防	80 %	200 %	200 %	2,677 ㎡	36.0 m x 70.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 棟貸の店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	1 棟貸を想定しているため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	20,424,000		
1 ~ 1	店舗	1,850.00	100.0	1,850.00	1,840	3,404,000				
~										
~										
~										
計		1,850.00	100.0	1,850.00		3,404,000				20,424,000
年額支払賃料					3,404,000 円 x 12ヶ月 =					40,848,000 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					
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)					敷金で充当可能なため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					40,848,000 円 x 6.0 % 円 x % =					2,450,880 円
以上計 + a+ - -										38,397,120 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					20,424,000 円 x 94.0 % x 1.00 % =					191,986 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 + + +					38,589,106 円 ( 14,415 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	筑紫野 4 C (賃) - 401	2,354 ( 2,306 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	100 [140.0]	100 [100.0]	1,868	対象基準階の 月額実質賃料 1,849 円/㎡
b	筑紫野 4 C (賃) - 802	2,243 ( 2,199 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	100 [140.0]	100 [100.0]	1,780	月額支払賃料 ( 1,840 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	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	1,450,000 円	290,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,633,920 円	40,848,000 x	4.0 %
公租公課	土地 2,180,000 円	査定額	
	建物 2,465,000 円	290,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	290,000 円	290,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	290,000 円	290,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,308,920 円 (	3,104 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9753
(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	290,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,850.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	19,488,000 円 ( 7,280 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			38,589,106 円
総費用			8,308,920 円
純収益 -			30,280,186 円
建物等に帰属する純収益			19,488,000 円
土地に帰属する純収益 -			10,792,186 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			10,525,619 円 ( 3,932 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	256,722,415 円 (		95,900 円 / m <sup>2</sup> )