

# 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
春日(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉

鑑定評価額	33,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	130,000 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 11 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 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市春日9丁目60番外				地積 (m <sup>2</sup> )	257	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	区画整理された低丘陵地の一般住宅地域	東6m 市道	水道、ガス、下水	大野城2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 22 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、6m 市道	交通施設	大野城駅 南西方2.2 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした居住環境が良好な住宅地域である。堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を継続していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 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、春日市に存する居住環境に優る戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、福岡市中心部等へ通勤するサラリーマン等である。春日市においても福岡市内での地価上昇が波及してきており、選好性の高い住宅地域においては、需要は旺盛である。需要の中心となる価格帯は、当基準地程度の規模であれば、土地のみで総額3,200~3,700万円程度、新築の戸建は4,600~5,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の戸建住宅が取引の中心で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い戸建住宅地の取引事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した実証的な比準価格を基準とし、指定基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 / 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	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	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 その他	
	春日(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[105.0]	100	100	[102.0]	130,000		
	120,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[104.0]	[ 95.0]	100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 124,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	(一般的要因)	当市は福岡市に隣接し、福岡市中心部へのアクセスが良好であることから通勤等の便に優れ、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	居住環境が良好で、小学校にも近く住宅地域としての需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +4.8 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日4C - 501	春日市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	春日4C - 509	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6.2 m市道 南東4.1 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	春日4K - 420	春日市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域	
d	春日4C - 1016	春日市		更地	( )	袋地等	南東6 m市道 西6 m 二方路		1 低専 (60,80)	
e	春日4K - 1209	春日市		更地	( )	袋地等	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 110,299	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	115,262	100 [ 96.9]	118,949	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	121,000
b	( ) 118,426	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ 92.0]	100 [106.1]	126,783	100 [ 96.9]	130,839	環境 0.0	133,000
c	( ) 107,360	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,265	100 [ 88.1]	128,564	画地 +2.0	131,000
d	( ) 109,916	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [ 90.9]	122,371	100 [ 90.0]	135,968	行政 0.0 その他 0.0	139,000
e	( ) 100,000	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [ / ]	100 [ 90.9]	114,851	100 [ 96.9]	118,525	[102.0] 100	121,000
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 +0.45	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 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.45	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 -5.0		
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0		
			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 +0.40	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 -10.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.40	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 -5.0		
			画地 -9.1	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： 130,000 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			既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	都市計画法上、第1種低層住居専用地域に所在し、自用の戸建住宅を中心とする居住の快適性を指向する住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。							

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	小林不動産鑑定士事務所
春日（県） - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	17,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	107,000 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 2 日	(6) [令和 4 年1月]	83,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市小倉 6 丁目 1 1 7 番			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, 150)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	南西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	南福岡 1.4 km	(その他) 高度地区 1 種最高 15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 80 m、北 80 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	4.5 m 市道	交通施設	南福岡駅 南西方 1.4 km 法令 2 中専 (60, 150) 規制 高度地区 1 種最高 15m			
	地域要因の将来予測	地勢及び街路条件等に劣る当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。安定した住宅需要を背景に地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	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	標準価格	107,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	73,700 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	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心で、規模の大きい土地であれば、収益物件の建築を目的とする不動産業者等の需要も期待できる。ハウスメーカー等による積極的な住宅供給の影響もあり地価は依然上昇傾向で推移しており、取引価格は 1 6 0 m <sup>2</sup> 程度の住宅地であれば 1, 5 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円、土地建物一体の新築物件では 3, 5 0 0 万円前後が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、類似地域内の規範性を有する取引事例から求められた市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益性を反映した収益価格については、共同住宅の建築を想定し試算を試みたものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低く試算された。従って、より規範性の高い標準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公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 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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	春日（県） - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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	120,000 円 / m <sup>2</sup>	[105.0]	100	100	[100.0]	107,000			
	120,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[104.0]	[113.7]	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 / 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>		変動状況要因	(一般的要因)	増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数は概ね横ばいであるが、建築着工件数は増加している。			
	変動率	年間 +5.9 %	半年間	%	(地域要因)	街路条件がやや劣る既存の住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。住宅地の需要は比較的堅調に推移している。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日4C - 405	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	東6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
b	春日4C - 10	春日市		建付地	( )	不整形	東4 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
c	春日4C - 1102	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	東3 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
d	春日4C - 1105	春日市		更地	( )	長方形	北東3.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 110,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,464	$\frac{100}{[108.8]}$	107,044	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	107,000	
b	( ) 89,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	108,605	$\frac{100}{[105.0]}$	103,433	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	103,000	
c	( ) 107,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,451	$\frac{100}{[102.4]}$	107,862	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	108,000	
d	( ) 107,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,656	$\frac{100}{[100.6]}$	109,996	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	110,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	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 +5.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0	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： 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,183,567	435,100	1,748,467	1,275,000	473,467	( 0.9763 ) 462,246	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	12,164,368 円 ( 73,700 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	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	10.5 m x 15.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2 L D K x 4 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,350	87,750	2.0	175,500
							1.0	87,750
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,350	87,750	2.0	175,500
							1.0	87,750
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		175,500		351,000
								175,500
年額支払賃料				175,500 円 x 12ヶ月 = 2,106,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,106,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 112,500 円				
以上計 + a+ - -				2,137,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				351,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,335 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 %) 175,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 42,732 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 + + +				2,183,567 円 ( 13,234 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)4 C - 101	977 ( 977 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,437	対象基準階の 月額実質賃料 1,381 円/㎡
b	春日(賃)4 C - 102	1,048 ( 1,048 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,294	月額支払賃料 ( 1,350 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	81,600 円	20,400,000 x	0.4 %
維持管理費	112,500 円	2,250,000 x	5.0 %
公租公課	土地 37,000 円	査定額	
	建物 163,200 円	20,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	20,400 円	20,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,400 円	20,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	435,100 円 (	2,637 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	20,400,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 130.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,275,000 円 ( 7,727 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,183,567 円	
総費用		435,100 円	
純収益 -		1,748,467 円	
建物等に帰属する純収益		1,275,000 円	
土地に帰属する純収益 -		473,467 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		462,246 円 ( 2,801 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	12,164,368 円 (	73,700 円 / m <sup>2</sup> )	



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, 株式会社 旭鑑定補償. Row 1: 春日(県) - 3, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 納富 久雄

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (春日市紅葉ヶ丘西6丁目105番), area (221㎡), and various valuation methods and market characteristics.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日4C - 502	春日市		更地	( )	長方形	西4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
b	春日4C - 1209	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北6.5 m市道 西6.2 m 角地		1 中専 (70,150) 地区計画等		
c	春日4C - 1205	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	東4.1 m市道 西4 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m		
d	春日4C - 509	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6.2 m市道 南東4.1 m 角地		1 低専 (60,80)		
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	( ) 119,494	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	123,043	100 [103.8]	118,539	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	123,000	
b	( ) 134,529	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	133,354	100 [100.0]	133,354	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	139,000	
c	( ) 120,482	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	123,106	100 [107.8]	114,199	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	119,000	
d	( ) 118,426	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ 92.0]	100 [106.1]	126,783	100 [107.0]	118,489	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	123,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	[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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.64	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 +9.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 +6.1	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： 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 旭鑑定補償. Row 1: 春日(県) - 4, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 納富 久雄

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,400,000 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. Row 1: 令和 4年 7月 1日, 令和 4年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 令和 4年 7月 9日, 正常価格, [令和 4年1月] 路線価又は倍率 1.3 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. Row 1: (1) 所在地, 春日市若葉台東4丁目30番, 地積 165, 法令上の規制等. Row 2: (2) 近隣地域, 東 100m, 西 100m, 南 50m, 北 50m, 標準的使用 戸建住宅地. Row 3: (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 方位 +4.0. Row 4: (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 136,000 円/㎡. Row 5: (6) 市場の特性, 同一需給圏は春日市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い大野城市の住宅地域一円である. Row 6: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 場所的同一性が強く、要因格差率についても小さい規範性の高い取引事例を多数収集し得たため. Row 7: (8) 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. Row 8: (9) 指か定ら基の準検地討, 指定基準地番号, 春日(県) - 3, 前年指定基準地の価格, 120,000 円/㎡. Row 9: (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 129,000 円/㎡, 変動率 年間 +5.4%, 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	春日4C - 502	春日市		更地	( )	長方形	西4.5 m市道		1住居 (60,180)					
b	春日4C - 1209	春日市		更地	( )	ほぼ整形	北6.5 m市道 西6.2 m 角地		1中専 (70,150) 地区計画等					
c	春日4C - 1205	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	東4.1 m市道 西4 m 二方路		1中専 (70,150) 高度地区1種最高15m					
d	春日4C - 509	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6.2 m市道 南東4.1 m 角地		1低専 (60,80)					
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	( ) 119,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	123,043	$\frac{100}{[ 96.0]}$	128,170	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	( ) 134,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	133,354	$\frac{100}{[ 92.8]}$	143,700		133,000				
c	( ) 120,482	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	123,106	$\frac{100}{[100.0]}$	123,106		149,000				
d	( ) 118,426	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ 92.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	126,783	$\frac{100}{[ 98.9]}$	128,193		128,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			133,000				
									<b>[104.0]</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 +0.40	街路 画地	0.0 +1.0	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	-2.0 0.0	環境 環境	-4.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +1.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-9.0
c	正常	% / 月 +0.64	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-1.0
d	正常	% / 月 +0.45	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-4.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 136,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
春日(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉

鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 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 11日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市下白水南1丁目104番				地積(㎡)	165	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北5m 市道	水道、ガス、下水	博多南1.4 km	(その他) 高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 15m、			規模	165㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5m 市道	交通施設	博多南駅 北東方1.4 km 法令 1中専(60,150) 規制 高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	県道背後に存する既存住宅地域で、最寄り駅から距離があるものの、県道沿い等周辺には各種の小売店舗等が立地し、利便性が比較の優れることから地価は上昇傾向を継続しており、今後も強含み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	111,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	66,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、春日市内の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン等である。周辺地域の生活利便性が向上してきており、住宅地に対する需要は、強い状況である。中心となる価格帯は土地のみ(50坪程度)で1,700~2,200万円程度、新築の土地建物総額で3,700万円前後と把握されるが、それを超える高値での取引も散見される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性が比較の優れることから戸建住宅のほか、賃貸用アパートも立地している。比準価格は類似性の高い取引事例を採用した価格で市場の実態を反映している。当該地域はアパートも立地するものの自用の戸建住宅が取引の中心である地域であることから、収益価格は比準価格と比較して低位に試算されたと判断される。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考のうえ、指定基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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	補正 行政 その他	
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那珂川(県) - 2	[105.7]	100	100	[100.0]	110,000	0.0 0.0 0.0 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 105,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	当市は福岡市に隣接し、福岡市中心部へのアクセスが良好であることから通勤等の便に優れ、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				個別的 要因	北側の県道拡幅事業の進展等により、生活利便性が向上しつつあり、地価の値頃感もあって需要は強含みで推移している。		
変動率 年間 +5.7% 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	春日4C - 102	春日市		建付地	( )	袋地等	北西4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	春日4C - 1105	春日市		更地	( )	長方形	北東3.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
c	春日4K - 519	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	東8.1 m市道 北東7.5 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
d	春日4C - 1210	春日市		建付地	( )	袋地等	南東6.4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
e	春日4C - 117	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 91,089	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	104,651	100 [ 98.9]	105,815	街路 交通・ 0.0	106,000	
b	( ) 107,017	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	110,656	100 [ 96.8]	114,314	接近 環境 0.0	114,000	
c	( ) 117,376	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	118,606	100 [109.2]	108,614	画地 行政 0.0	109,000	
d	( ) 88,139	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]	106,700	100 [100.0]	106,700	その他 0.0	107,000	
e	( ) 115,359	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,128	100 [100.0]	118,128	[100.0] 100	118,000	
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 +0.43	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 +4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	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 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	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： 111,000 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			既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,359,730	449,700	1,910,030	1,482,120	427,910	( 0.9729 ) 416,314	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	10,955,632 円 ( 66,400 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	75.00	W 2 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60%	150%	150%	165㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	メゾネットのファミリータイプの2戸を想定した			有効率 の理由	100.0%	内階段であるため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,350	101,250	1.0	101,250	1.0	101,250
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		202,500				202,500
年額支払賃料						202,500 円 x 12ヶ月 = 2,430,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,430,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 121,500 円				
以上計 + a+ - -						2,308,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						202,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,924 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 %) 202,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 49,306 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 + + +						2,359,730 円 ( 14,301 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)4 C - 1001	1,294 ( 1,241 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,396	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	春日(賃)4 C - 1201	1,201 ( 1,175 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [ 84.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,362	月額支払賃料 ( 1,350 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	82,800 円	20,700,000 x	0.4 %
維持管理費	121,500 円	2,430,000 x	5.0 %
公租公課	土地 38,400 円	査定額	
	建物 165,600 円	20,700,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	20,700 円	20,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,700 円	20,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	449,700 円 (	2,725 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9729
(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	20,700,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m <sup>2</sup> x 150.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,482,120 円 ( 8,983 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,359,730 円
総費用			449,700 円
純収益 -			1,910,030 円
建物等に帰属する純収益			1,482,120 円
土地に帰属する純収益 -			427,910 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			416,314 円 ( 2,523 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	10,955,632 円 (		66,400 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	25,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	101,000 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 2 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市白水池 2 丁目 1 0 番			地積 ( m <sup>2</sup> )	249	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南 6.8 m 市道	水道、ガス、下水	博多南 2 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 90 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6.8 m 市道	交通施設	博多南駅 南東方 2 km 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟している当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。安定した住宅需要を背景に地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	101,000 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	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心である。交通接近条件等が劣る既存の住宅地域においてもハウスメーカー等による分譲住宅地供給が活発であり、住宅地取引は比較的堅調に推移している。取引価格は 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度の住宅地であれば 2 , 5 0 0 万円前後が中心となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己の居住用の戸建住宅を建築するための取引が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。一方、標準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 画地 正 行政 その他
	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 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	那珂川(県) - 2						0.0 地 街路 域 交通 +8.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 105,000 円 / m <sup>2</sup>	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [113.4]	[104.0] 100	102,000	
(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 96,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	(一般的要因)	増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数は概ね横ばいであるが、建築着工件数は増加している。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	閑静な既存の戸建住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。住宅地の需要は比較的堅調に推移している。	
	変動率 年間 +5.2 % 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	春日4K - 516	春日市		更地	( )	長方形	北東6.1 m市道		2住居 (60,200) 高度地区1種20m				
b	春日4C - 107	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.4 m市道 南東4.4 m 角地		1低専 (60,80)				
c	春日4K - 519	春日市		更地	( )	ほぼ長方形	東8.1 m市道 北東7.5 m 角地		1中専 (60,100) 高度地区1種15m				
d	春日4C - 1210	春日市		建付地	( )	袋地等	南東6.4 m市道		1中専 (60,150) 高度地区1種最高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	( ) 104,871	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,485	$\frac{100}{[109.2]}$	100,261	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	104,000			
b	( ) 110,404	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	107,279	$\frac{100}{[113.8]}$	94,270	画地 +4.0 行政 0.0	98,000			
c	( ) 117,376	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	118,606	$\frac{100}{[122.0]}$	97,218	その他 0.0	101,000			
d	( ) 88,139	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 85.0]}$	106,700	$\frac{100}{[108.2]}$	98,614	その他 0.0	103,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.40	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	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 +6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	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 +5.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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： 101,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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 近隣地域は自己利用を目的とする1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	16,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	81,200 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> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市塚原台 2 丁目 7 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 205 )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済みの住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 3 km		( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 市道	交通 大野城駅南西方 3 km	法令 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	丘陵部の古くからの住宅地域で、今後も住宅地域として成熟していくものと予測する。地価に割安感が認められることから、底堅い住宅需要が見込まれ、地価は当面上昇基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,200 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、春日市南東部を中心とする郊外の住宅地域であり、想定需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーで、福岡市都心部への通勤者等が中心となる。当該圏内でも、対象近隣地域周辺の地価に割安感が認められること及び低金利等の金融環境等を背景に、一次取得層を中心に底堅い需要が認められ、地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模の土地であれば、総額 1,600 ~ 1,700 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、塚原台地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等も踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地からの検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	
(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 訳	標 街路	地 街路
	大野城(県) - 1							準 交通	域 交通
(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						内 訳	補 画地	要 環境
	76,200 円 / m <sup>2</sup>							正 行政	因 行政
	- 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							その他	その他
	代表標準地 標準地								
	標準地番号								
	公示価格								
	変動率	年間 +6.6 %	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	春日4C - 1107	春日市				建付地	( )	袋地等	南東6m市道		1低専(50,80)			
b	春日4K - 804	春日市				建付地	( )	不整形	東9m市道		1低専(50,80)			
c	春日4KDH - 9	春日市				建付地	( )	長方形	北東6m市道		1低専(50,80)			
d	春日4C - 5	春日市				建付地	( )	長方形	南西6m市道		1低専(50,80)			
e	大野城4C - 208	大野城市				建付地	( )	ほぼ整形	北西6m市道		1低専(40,60)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 54,034	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	74,423	100 [97.0]	76,725	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	78,300			
b	( ) 68,769	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	86,244	100 [114.3]	75,454	環境 画地	0.0 +2.0	77,000 86,200			
c	( ) 92,807	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,768	100 [118.0]	84,549	行政	0.0	82,600			
d	( ) 95,261	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	96,556	100 [119.2]	81,003	その他	0.0	82,600			
e	( ) 79,866	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	82,581	100 [100.0]	82,581	[102.0] 100	0.0 100	84,200			
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 +0.55	街路 画地	0.0 -25.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 -15.0	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	+1.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	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 その他	+18.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	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	+1.0 0.0	環境 その他	+18.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.57	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 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,200 円/㎡〕						



(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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	郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
春日(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉

鑑定評価額	209,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	195,000 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 11 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 4 年1月 ] 145,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市宝町 3 丁目 1 1 番 8			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,073	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)						
	長方形 1 : 1.5	共同住宅 R C 6	中層のマンションやアパート、一般住宅等が混在する住宅地域	南東 8 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	南福岡 1.1 km	(その他) 高度地区 1 種最高 20m (70,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 90 m、北 80 m			標準的使用	中層共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模			1,000 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	8 m 市道	交通施設	南福岡駅 南方 1.1 km 法令 1 住居 (60,200) 高度地区 1 種最高 20m 規制						
	地域要因の将来予測	中層のマンションと戸建住宅等が混在する住宅地域である。分譲及び賃貸ともマンション需要は旺盛で、地価水準は今後も上昇基調で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000 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	185,000 円 / m <sup>2</sup>										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市及び周辺市町の共同住宅等を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、マンション開発業者及び賃貸マンション用地を求める個人又は法人・不動産業者等である。マンション用地及び投資用収益物件に対する需要は旺盛であり、地価は上昇基調にある。市場の中心価格帯は、規模等によりばらつきがあり、見出せない状況にあるが、単価では 1.8 ~ 2.0 万円 / m <sup>2</sup> 前後と考えられる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中層の共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、対象地上に分譲マンションの建設・販売を想定してディベロッパーの視点から求めたものである。本件では、信頼性の高い比準価格に開発法の価格を関連付けて、指定基準地との検討を踏まえ、更に同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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		[ ]	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	春日(県) - 9	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		[109.0]	100	100	[103.0]							
	178,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[102.0]	[100.8]	100	194,000						
(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 179,000 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> 変動率 年間 +8.9 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的要因)	当市は福岡市に隣接し、福岡市中心部へのアクセスが良好であることから通勤等の便に優れ、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。		(地域要因)	分譲等マンション用地等のまとまった規模の土地は供給が少なく、旺盛な需要を背景に地価は上昇基調で推移している。		(個別的要因)	個別的要因に変動はない	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	春日4C - 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			
b	福岡南4C - 1003	福岡市南区		建付地	( )	不整形	北4.5 m市道 南西4 m 二方路		1住居 (60,180) 高度地区2種20m			
c	大野城4C - 1408	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 東7.5 m 角地		1住居 (70,200)			
d	大野城4C - 505	大野城市		更地	( )	不整形	北東8.9 m市道 北西7.8 m 西6.1 m 三方路		1住居 (60,200) 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	( ) 162,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	237,241	$\frac{100}{[123.2]}$	192,566	街路 交通・ 0.0	198,000		
b	( ) 204,740	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	216,439	$\frac{100}{[114.3]}$	189,360	接近 環境 0.0	195,000		
c	( ) 208,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	215,256	$\frac{100}{[114.3]}$	188,325	画地 +3.0	194,000		
d	( ) 185,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	199,964	$\frac{100}{[101.0]}$	197,984	行政 その他 0.0	204,000		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 +15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -2.1	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： 198,000 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			既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	分譲マンション用地としての需要が高い地域で、開発法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する しない			
開発法を適用する場合の理由			分譲マンション用地としての需要が高い地域であるため。			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
782,514,105	583,897,453	12	505,000	1,764.00	240,000	2,166.00
開発法による価格		198,616,652 円 ( 185,000 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共溝地 ( a~ cの合計 )			0.00㎡			敷地有効面積( - )		
	a 道路	b 公園	c その他						
1,073㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,073.00㎡					
総面積に対する割合									
( 100.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 100.0% )					
建物									
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸				
486.00 ㎡	2,166.00㎡	1,802.50㎡	363.50㎡	1,764.00㎡	R C 5 F (21戸) 84㎡4 L D K				
敷地有効面積に対する割合									
( 45.3% )	( 201.9% )	( 168.0% )	( 33.9% )	延床面積に対する有効率 ( 81.44% )					
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区1種最高20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道		8.0 m	
						特定道路までの距離：		m	
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価	住宅	505,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡			
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定							
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額			
		住宅	505,000 円 / ㎡ x	1,764.00 ㎡ =	890,820,000 円				
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円				
		合 計		890,820,000 円					
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料					
			240,000 円 / ㎡ x	( 1 + 3% ) =	247,200 円 / ㎡				
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定							
	建築工事費 ( 総額 )	延床面積		建築工事費 ( 総額 )					
			247,200 円 / ㎡ x	2,166.00 ㎡ =	535,435,200 円				
	a 開発負担金	0 円							
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱等より計上しない								
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		890,820,000 円 x	12 % =	106,898,400 円					
支出合計 + +					642,333,600 円				
(4)-4 投下資本収益率									
					12 %				
投下資本収益率の算定根拠									
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定									
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間				
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 ( 1 期目 )	3ヶ月				
建築工事 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	12ヶ月				
建築工事 ( 2 期目 )	10ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	12ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	14ヶ月				
建築工事 ( 3 期目 )	14ヶ月	販売収入 ( 3 期目 )	18ヶ月						
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 ( 月 )	複利現価 ( x )				
収入	販売総額 ( 1 期 )	89,082,000 円 ( 10% )	x 0.9449	( 6ヶ月 )	=	84,173,582 円			
	販売総額 ( 2 期 )	445,410,000 円 ( 50% )	x 0.8929	( 12ヶ月 )	=	397,706,589 円			
	販売総額 ( 3 期 )	356,328,000 円 ( 40% )	x 0.8437	( 18ヶ月 )	=	300,633,934 円			
収入合計	-	-	-	-	782,514,105 円				
支出	建築工事費 ( 1 期 )	160,630,560 円 ( 30% )	x 0.9449	( 6ヶ月 )	=	151,779,816 円			
	建築工事費 ( 2 期 )	160,630,560 円 ( 30% )	x 0.9099	( 10ヶ月 )	=	146,157,747 円			
	建築工事費 ( 3 期 )	214,174,080 円 ( 40% )	x 0.8762	( 14ヶ月 )	=	187,659,329 円			
	開発負担金	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0ヶ月 )	=	0 円			
	販売管理費 ( 1 期 )	42,759,360 円 ( 40% )	x 0.9721	( 3ヶ月 )	=	41,566,374 円			
	販売管理費 ( 2 期 )	32,069,520 円 ( 30% )	x 0.8929	( 12ヶ月 )	=	28,634,874 円			
	販売管理費 ( 3 期 )	32,069,520 円 ( 30% )	x 0.8762	( 14ヶ月 )	=	28,099,313 円			
支出合計	-	-	-	-	583,897,453 円				
(4)-7 開発法による価格									
		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		782,514,105 円 -		583,897,453 円 =		198,616,652 円 185,000 円 / ㎡			

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

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	194,000 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 9日	(6) [令和 4年1月]	145,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市光町2丁目137番			地積 (㎡)	115	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W2	小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西4.5m 市道	水道、ガス、下水	春日600m	(その他) 高度地区1種最高20m (60,180)
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 120m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 10m、規模			100㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 4.5m市道	交通 春日駅 南西方600m	法令 1住居 (60,180)	高度地区1種最高20m
	地域要因の将来予測	利便性の高い住宅地域として今後も推移するものと思料する。小規模住宅が多い地域であるが、更に画地を細分化している取引も多くみられ、地価は当面の間、上昇傾向を維持するものと思料する。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	194,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	113,000 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は春日市及び大野城市内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。画地規模の小さい土地が多い地域であり、立地に比すると総額は比較的割安のため、地価の上昇率は拡大している。市場の中心となる価格帯は土地のみで2,200万円前後、新築の戸建物件で4,000万円前後であるが、更なる画地の細分化が進行しつつあり、50㎡程度に分譲地もみられる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が類似する規範性の高い事例を基に試算した比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるものの、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公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 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 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 178,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	総額の観点から地価の上昇余地が少なくなっている地域もみられるが市内全域的に需要は堅調で地価の上昇率は拡大傾向にある。	内訳
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 春日 - 2 公示価格 184,000 円/㎡						
	変動率	年間 +9.0%	半年間 +5.4%			個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日4C - 106	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
b	春日4C - 1001	春日市		建付地	( )	長方形	北東7.1 m市道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m 地区計画等		
c	春日4K - 415	春日市		更地	( )	台形	北東9 m市道		2住居 (60,200) 高度地区1種20m		
d	春日4K - 1208	春日市		建付地	( )	不整形	南西4 m私道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m 地区計画等		
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	( ) 217,770	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	233,885	$\frac{100}{[114.6]}$	204,088	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	208,000	
b	( ) 155,314	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	159,663	$\frac{100}{[87.0]}$	183,521	画地 +2.0 行政 0.0	187,000	
c	( ) 166,648	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	156,498	$\frac{100}{[80.9]}$	193,446	その他 0.0	197,000	
d	( ) 132,030	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	147,819	$\frac{100}{[81.6]}$	181,151	その他 0.0	185,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -6.0	環境 -18.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.78	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 -15.0	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： 194,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,097,537	418,000	1,679,537	1,175,000	504,537	( 0.9763 ) 492,579	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	12,962,605 円 ( 113,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,500	90,000	1.0	90,000
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,500	90,000	1.0	90,000
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		180,000		180,000
年額支払賃料				180,000 円 x 12ヶ月 = 2,160,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,160,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 108,000 円				
以上計 + a+ - -				2,052,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				180,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,710 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 %) 180,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 43,827 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 + + +				2,097,537 円 ( 18,239 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)4 K - 803	1,112 ( 1,067 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,489	対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	春日(賃)4 C - 1201	1,201 ( 1,175 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,552	月額支払賃料 ( 1,500 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	108,000 円	2,160,000 x	5.0 %
公租公課	土地 46,800 円	査定額	
	建物 150,400 円	18,800,000 x	50.0 % x 16.00 / 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	特になし	
総費用 ~	418,000 円 (	3,635 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,175,000 円 ( 10,217 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,097,537 円	
総費用		418,000 円	
純収益 -		1,679,537 円	
建物等に帰属する純収益		1,175,000 円	
土地に帰属する純収益 -		504,537 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		492,579 円 ( 4,283 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	12,962,605 円 (	113,000 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	小林不動産鑑定士事務所
春日(県) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市須玖南5丁目3番2外				地積(㎡)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 中専(60,150)	
	正方形 1:1	住宅 L S 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北西5 m 市道	水道、ガス、下水	井尻2 km	(その他) 高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 90 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、			規模	210 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 井尻駅 南方2 km	法令 2 中専(60,150)	規制 高度地区1種最高15m	
(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	114,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	78,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。需要者の中心は、福岡都心部へ通勤するサラリーマン等であり、規模の大きい土地であれば、分譲マンションの開発を目的としたデベロッパー等の需要も期待できる。住宅地需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。取引価格は、200㎡程度の住宅地であれば2,000~2,500万円前後、土地建物一体の新築物件では4,000万円前後が中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例から試算された比準価格は、市場性を反映している。収益価格は基準地に最有効使用の賃貸用建物の建設を想定して求めたもので、収益性を反映しているが、土地価格に見合う賃料を収受出来ないことから低位に求められた。従って、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、更に、指定基準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公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 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 0.0 地 街路 +1.0	
	春日(県) - 3	[105.0] 100	100	100	[100.0] 100	114,000	標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 109,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数は概ね横ばいであるが、建築着工件数は増加している。			
	- 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/㎡				個別的要因	地域要因の変動は特になし。共同住宅も見受けられる生活利便性に優れた住宅地域であり、住宅地の需要は比較的堅調である。		
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	春日4KH - 4	春日市		建付地	( )	台形	北西3.5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
b	春日4C - 1115	春日市		建付地	( )	不整形	東4 m市道 南4.3 m 角地		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
c	春日4C - 504	春日市		建付地	( )	不整形	北東5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
d	春日4K - 517	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 110,536	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	114,736	100 [ 98.8]	116,130	街路 交通・ 0.0	116,000	
b	( ) 100,052	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	113,948	100 [100.0]	113,948	接近 環境 0.0	114,000	
c	( ) 96,451	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]	119,145	100 [100.0]	119,145	画地 行政 0.0	119,000	
d	( ) 104,850	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,617	100 [101.9]	108,554	その他 0.0	109,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 114,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,781,851	557,180	2,224,671	1,643,750	580,921	( 0.9763 ) 567,153	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	14,925,079 円 ( 78,100 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,350	113,400	2.0	226,800	1.0	113,400
2 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,350	113,400	2.0	226,800	1.0	113,400
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		226,800				453,600 226,800
年額支払賃料						226,800 円 x 12ヶ月 = 2,721,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,721,600 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 143,280 円				
以上計 + a+ - -						2,722,320 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						453,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,309 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 %) 226,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 55,222 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 + + +						2,781,851 円 ( 14,565 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)4 C - 101	977 ( 977 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [ 80.0 ]	100 [100.0]	1,437	対象基準階の 月額実質賃料 1,381 円/㎡
b	春日(賃)4 C - 102	1,048 ( 1,048 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,294	月額支払賃料 ( 1,350 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	105,200 円	26,300,000 x	0.4 %
維持管理費	143,280 円	2,865,600 x	5.0 %
公租公課	土地 45,700 円	査定額	
	建物 210,400 円	26,300,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	557,180 円 (	2,917 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	26,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 168.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,643,750 円 ( 8,606 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,781,851 円
総費用			557,180 円
純収益 -			2,224,671 円
建物等に帰属する純収益			1,643,750 円
土地に帰属する純収益 -			580,921 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			567,153 円 ( 2,969 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	14,925,079 円 (		78,100 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
春日(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	70,900,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 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 2日	(6) [令和 4年1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市春日原東町3丁目2番			地積 (㎡)	238	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防  (その他) 高度地区最高20m (90,200)			
	長方形 1:1.2	店舗 RC 2	中層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東13 m 市道	水道、ガス、下水	春日原200 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 120 m、北 50 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 14 m、奥行 約 16 m、規模			220㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	春日原駅 南東方200 m	法令	近商 (80,200) 準防 高度地区最高20m			
	地域要因の将来予測	駅周辺整備事業が進行中で、商業地としての繁華性の向上が期待される。分譲マンション素地との競合もあり、地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	304,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	222,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市及びその周辺市町の商業地である。需要者は商業ビル開発を目的とした不動産業者や投資家等が中心となるが、最寄駅に近い好立地条件から住宅地としての取引も認められ需要は堅調であり、地価は引き続き上昇傾向を維持している。土地の形状、規模等により取引価格にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する実証的價格である。収益価格は、収益性を反映する理論的價格である。近隣地域は商業地域であり、収益性も價格決定に重視すべきであるが、当地域は繁華性が低く、店舗等の賃料にバラツキがあることから収益価格における相対的信頼性はやや低い。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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
	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	大野城(県) 5 - 1	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	263,000 円/㎡	[111.0]	100	100	[100.0]	298,000			
			100	[100.0]	[ 97.8]	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 275,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因	
	変動率	年間 +8.4 %	半年間	%	(一般的要因)	増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数は概ね横ばいであるが、建築着工件数は増加している。				
					(地域要因)	立体交差事業が進んでいる春日原駅周辺の商業地域である。店舗需要は緩やかに回復しており需要は堅調である。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				



3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	春日4C - 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)				
b	大野城4C - 1214	大野城市		更地	( )	ほぼ整形	南東11 m市道 北東8 m 角地		1住居 (70,200)				
c	福岡南4K DH - 5	福岡市南区		建付地	( )	不整形	東22 m国道 北7 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
d	福岡南4C - 901	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	北西22 m県道 北東6.2 m 角地		商業 (100,400)				
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	( ) 242,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	256,823	$\frac{100}{[89.3]}$	287,596	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	288,000			
b	( ) 308,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	302,466	$\frac{100}{[95.9]}$	315,397	0.0 0.0 0.0	315,000			
c	( ) 258,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	350,432	$\frac{100}{[111.2]}$	315,137	0.0 0.0	315,000			
d	( ) 465,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	465,559	$\frac{100}{[143.8]}$	323,755	0.0	324,000			
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 +0.75	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	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -6.0	環境 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +20.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 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 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 304,000 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)
	10,043,344	2,063,260	7,980,084	5,821,920	2,158,164	( 0.9564 ) 2,064,068	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	52,924,821 円 ( 222,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	90.00	70.0	63.00	2,700	170,100	5.0	850,500
2 ~ 5	共同住宅	90.00	90.0	81.00	2,000	162,000	2.0	340,200
~		10.00					2.0	324,000
~							1.0	162,000
計		460.00	84.1	387.00		818,100		2,146,500
年額支払賃料							818,100 円 x 12ヶ月 = 9,817,200 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)							10,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により十分担保されており計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )							9,817,200 円 x 5.0 % + 480,000 円 x 5.0 % = 514,860 円	
以上計 + a+ - -							9,782,340 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							2,146,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,392 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 %) 988,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 240,612 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 + + +							10,043,344 円 ( 42,199 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)4 C - 103	1,739 ( 1,739 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,154	対象基準階の月額実質賃料 2,046 円/㎡
b	春日(賃)4 C - 104	1,814 ( 1,811 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,016	月額支払賃料 ( 2,000 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	466,500 円	93,300,000 x	0.5 %
維持管理費	514,860 円	10,297,200 x	5.0 %
公租公課	土地 148,900 円	査定額	
	建物 746,400 円	93,300,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	93,300 円	93,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,300 円	93,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,063,260 円 (	8,669 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.5 % )
(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	50 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	30 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	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	93,300,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m <sup>2</sup> x 460.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,821,920 円 ( 24,462 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,043,344 円	
総費用		2,063,260 円	
純収益 -		7,980,084 円	
建物等に帰属する純収益		5,821,920 円	
土地に帰属する純収益 -		2,158,164 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,064,068 円 ( 8,673 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	52,924,821 円 (	222,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 春日(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 桑原 哲治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 140,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日4KH - 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	
b	春日4C - 1101	春日市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北11 m県道 北西5 m 角地		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m	
c	春日4C - 402	春日市		建付地	( )	ほぼ整形	北東7.3 m県道 北西6 m 角地		近商 (100,200) 高度地区1種20m	
d	春日4CDH - 1	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m県道		2 中専 (60,150) 高度地区1種15m	
e	福岡南4C - 319	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南西22 m市道 南東3.9 m 準角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 119,852	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,646	100 [ 91.6 ]	136,076	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	136,000
b	( ) 96,195	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ 80.0 ]	100 [100.0]	125,174	100 [ 88.0 ]	142,243	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	142,000
c	( ) 108,567	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [ 87.6 ]	127,901	100 [ 86.4 ]	148,034	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	148,000
d	( ) 135,975	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	140,190	100 [ 97.0 ]	144,526	その他 0.0	145,000
e	( ) 172,700	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	180,817	100 [127.3]	142,040	[100.0] 100	142,000
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 +0.44	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 +2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -12.4	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 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.44	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.78	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 143,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,228,417	1,843,620	6,384,797	4,195,800	2,188,997	( 0.9757 ) 2,135,804	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	53,395,100 円 ( 107,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	2,100	378,000	6.0	2,268,000		
2 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	1,890	340,200	6.0	2,041,200		
~										
~										
計		400.00	90.0	360.00		718,200				4,309,200
年額支払賃料		718,200 円 x 12ヶ月 =								8,618,400 円
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =								0 円
b共益費(管理費)の算出根拠		共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない								
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 x 台 x 12ヶ月 +								= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		敷金等により担保されているので計上しない								0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )		8,618,400 円 x 5.0 % 円 x % =								430,920 円
以上計 + a+ - -										8,187,480 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		4,309,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =								40,937 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 + + +		8,228,417 円 ( 16,556 円/㎡)								

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)4 C - 1102	2,010 ( 2,000 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 83.0 ]	100 [118.0]	100 [ 95.0 ]	2,160	対象基準階の 月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	春日(賃)4 C - 1103	1,770 ( 1,750 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0 ]	100 [108.0]	100 [100.0]	2,049	月額支払賃料 ( 2,100 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	315,000 円	63,000,000 x	0.5 %
維持管理費	430,920 円	8,618,400 x	5.0 %
公租公課	土地	467,700 円	査定額
	建物	504,000 円	63,000,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	63,000 円	63,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	63,000 円	63,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,843,620 円 (	3,709 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.4 % )
(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 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	0.9757
(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	63,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,195,800 円 ( 8,442 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,228,417 円
総費用			1,843,620 円
純収益 -			6,384,797 円
建物等に帰属する純収益			4,195,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,188,997 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,135,804 円 ( 4,297 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	53,395,100 円 (		107,000 円 / m <sup>2</sup> )

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
春日(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉

鑑定評価額	200,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	226,000 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 11 日	(6) [令和 4年1月]	175,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市桜ヶ丘 4 丁目 2 3 番			地積 (m <sup>2</sup> )	884	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 2	小売店舗のほか病院等も見られる路線商業地域	南西 15 m 県道	水道、ガス、下水	井尻 1.2 km	(その他) 高度地区最高 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模			750 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15 m 県道	交通施設	井尻駅 南東方 1.2 km 法令 準工 (60,200) 高度地区最高 20m 規制	
	地域要因の将来予測	大規模病院も存する路線商業地域で、病院に関連するドラッグストア等の郊外型サービス施設が集積している。地価は今後も強含み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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	229,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	159,000 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、春日市及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とした郊外路線商業地域の圏域。需要者の中心は、郊外型の店舗用地等を求める個人又は法人等である。大規模病院の整備が進んだこともあり、調剤薬局等の出店の需要も多く地価は上昇傾向で推移してきた。飲食店等の出店は減少するものと考えられるが、自社利用の需要もある。取引の中心となる価格帯は、規模によりまちまちであるが、単価では 2 1 ~ 2 3 万円 / m <sup>2</sup> 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	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定部分を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地等との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 210,000 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>			変 動 形 成 要 因 の 状 況
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 %	(一般的要因) 当市は福岡市に隣接し、福岡市中心部へのアクセスが良好であることから通勤等の便に優れ、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。 (地域要因) 病院関係を中心とした店舗用地の需要のほか、共同住宅用地としての需要もあり、地価は上昇基調で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日4C - 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)		
b	春日4C - 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		
c	春日4CDH - 1	春日市		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m県道		2中専 (60,150) 高度地区1種15m		
d	福岡博多4C - 807	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東7 m市道		商業 (90,400)		
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	( ) 242,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	256,823	$\frac{100}{[106.6]}$	240,922	街路 0.0 交通・接近 0.0	241,000	
b	( ) 162,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	237,241	$\frac{100}{[105.0]}$	225,944	環境 0.0	226,000	
c	( ) 135,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,190	$\frac{100}{[63.1]}$	222,171	画地 0.0	222,000	
d	( ) 173,991	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	208,789	$\frac{100}{[89.5]}$	233,284	行政 0.0 その他 0.0	233,000	
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 +0.75	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 +10.0	環境 -5.0
b	正常	% / 月 +0.62	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	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 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0
d	正常	% / 月 +1.00	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 +11.0	環境 -20.0
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
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 229,000 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			既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,621,705	3,576,900	12,044,805	6,300,360	5,744,445	( 0.9757 ) 5,604,855	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	140,121,375 円 ( 159,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,630	789,000	10.0	7,890,000
2 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	1,900	570,000	10.0	5,700,000
~								
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,359,000		13,590,000
年額支払賃料				1,359,000 円 x 12ヶ月 = 16,308,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				16,308,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 815,400 円				
以上計 + a+ - -				15,492,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				13,590,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 129,105 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 + + +				15,621,705 円 ( 17,672 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)4 C - 1101	2,880 ( 2,866 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,796	対象基準階の 月額実質賃料 2,652 円/㎡
b	春日(賃)4 C - 1102	2,010 ( 2,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,502	月額支払賃料 ( 2,630 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	473,000 円	94,600,000 x	0.5 %
維持管理費	815,400 円	16,308,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,342,500 円	査定額	
	建物 756,800 円	94,600,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,576,900 円 (	4,046 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <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	0.9757
(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	94,600,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 30 % + 0.0902 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,300,360 円 ( 7,127 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,621,705 円	
総費用		3,576,900 円	
純収益 -		12,044,805 円	
建物等に帰属する純収益		6,300,360 円	
土地に帰属する純収益 -		5,744,445 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,604,855 円 ( 6,340 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	140,121,375 円 (	159,000 円 / m <sup>2</sup> )	