

# 鑑定評価書（令和 5 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
那珂川(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	那珂川市片縄北2丁目345番13「片縄北2-14-16」				地積(㎡)	222	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,80)  (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 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 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	特記すべき事項はない。	街路	5 m市道	交通施設	博多南駅北西方2.2 km	法令 1低専(40,80) 規制						
	地域要因の将来予測	地域の利用に大きな変化はなく当面現状を維持すると思料する。コロナ禍の影響はほとんどなくなっており、宅地需要は底堅いことから、地価は緩やかな上昇基調が持続すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、那珂川市北部の住宅地域を中心として、福岡市南区の一部を含む住宅地域である。需要者は、福岡都市圏に通勤する勤労者世帯が中心となる。那珂川市中心部、北部を中心に分譲地取引が活発で、これらの価格が地価上昇を牽引してきたが、北部では伸びが鈍化しつつある。コロナ禍の影響はほとんどなくなっており、住宅地取引市場への影響はない状況である。取引の中心価格帯は、土地は200㎡で1,500~2,000万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、かつ行政的条件による事業収支の観点から共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他				
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]									
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他				
	那珂川(県) - 2	[108.1]	100	100	[100.0]	82,200			0.0	0.0	0.0	+2.0	+10.0	+30.0
(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		価格変動要因	状況	要因	要因	要因	那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響はほとんどなく、建売分譲は依然として旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。						
	継続 新規 前年標準価格 78,500 円/㎡							市北部の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はないが、建替えを契機とする土地細分化による建売住宅が、価格上昇を牽引。						
- 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		個別的要因に変動はない。						
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	那珂川5 C - 402	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.2 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,200)		
b	那珂川5 C - 406	那珂川市		更地	( )	ほぼ正方形	北西4.2 m市道		1 低専 (40,80)		
c	那珂川5 C - 409	那珂川市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西5 m市道		1 低専 (40,80)		
d	那珂川5 C - 410	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.7 m市道		1 低専 (40,80)		
e	那珂川5 C - 202	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	北西3 m市道 北東3 m 角地		「調区」 (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	( ) 89,432	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	92,238	100 [109.0]	84,622	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	84,600	
b	( ) 91,195	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	92,837	100 [109.8]	84,551	画地 0.0 行政 0.0	84,600	
c	( ) 84,222	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [ 95.0]	100 [100.0]	90,516	100 [110.0]	82,287	その他 0.0	82,300	
d	( ) 66,414	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	75,564	100 [ 92.1]	82,046		82,000	
e	( ) 70,707	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	71,119	100 [ 87.5]	81,279	[100.0] 100	81,300	
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 +2.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	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 +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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 -10.0	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 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 83,000 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							
(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		中規模の戸建住宅が多い住宅地域で、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。						

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
那珂川(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 20日	(6) [令和 5年1月]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市今光3丁目247番				地積 (㎡)	193	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (50,100)				
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	博多南800m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 60m、南 150m、北 80m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 13m、		規模	200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	博多南駅 北西方800m 法令 2低専 (50,100) 規制				
	地域要因の将来予測	那珂川市の中心部に近い既存住宅地域であり、熟成度が高く特段の変動は見られない。コロナ禍の影響はほとんどなく、立地の優位性と堅調な需要を背景に地価は上昇基調にあり、今後とも当該傾向が持続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那珂川市北部の既存住宅地域を中心に、福岡市南区南部及び春日市の一部を含む住宅地域である。需要者は福岡市等へ通勤する勤労者世帯が中心となる。博多南駅の徒歩圏内にあり、生活利便性や居住環境ともに良好で、人気が高いエリアである。このため、売物件が少なく、希少性から高値で取引されるケースも散見される。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円前後、新築物件で3,500万円～4,000万円程度である。										
(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、中規模一般住宅が多い区画整然とした閑静な住宅地域で、周辺には共同住宅等も散見されるが、賃貸市場の成熟度はやや低く、市場での実態的な取引は、収益性よりも住宅地としての利便性や人気に基づく市場性が有力な指標となる傾向が強い。したがって、自用目的での取引が中心である比準価格を採用し、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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
		100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
		100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 111,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響はほとんどなく、建売分譲は依然として旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	特段の変動要因はないが、利便性が良好な地域で市内でも需要は強く、地価は上昇傾向にあり、今後とも当該傾向が持続すると予測する。						
	変動率	年間 +8.1%	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	那珂川5C - 401	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.9 m市道 北西4 m 角地		2 低専 (60,100)					
b	那珂川5C - 405	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北7.5 m市道		1 低専 (40,80)					
c	那珂川5C - 213	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		2 低専 (50,100)					
d	那珂川5C - 214	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北西8 m市道		1 住居 (60,200)					
e	那珂川5K - 1109	那珂川市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)					
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	( ) 73,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.3]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	90,173	$\frac{100}{[79.2]}$	113,855	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 79,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,034	$\frac{100}{[73.5]}$	111,611		114,000				
c	( ) 99,913	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,006	$\frac{100}{[85.4]}$	126,471		112,000				
d	( ) 75,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,923	$\frac{100}{[68.2]}$	112,790		126,000				
e	( ) 111,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,672	$\frac{100}{[91.1]}$	130,266		113,000				
									<b>[100.0]</b> 100	130,000				
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 +0.70	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-21.0
c	正常	% / 月 +0.74	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	-4.0 0.0	環境 その他	-11.0
d	正常	% / 月 +0.20	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	+2.0 +1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-31.0
e	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-6.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 120,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。					

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 5 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
那珂川(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	3,520,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字南面里字田久保 2 4 2 番 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	190	法令上の規制等
(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	都計外	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地、農家住宅の中に開発された小規模住宅地域	西 4.5 m 市道	下水	博多南 7.4 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5 m 市道	交通施設	博多南駅 南西方 7.4 km 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制	
	地域要因の将来予測	中心部から離れた山間に小規模開発された住宅地域である。外部からの需要は考えにくく、現状維持で推移している。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は希薄で、地価は下落が継続すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は那珂川市郊外部を中心とし、福岡市南区、早良区の郊外部に及び圏域と判定した。需要者は、地縁を有する市内居住者若しくはその親族等が考えられる。市の中心部から離れた山間に位置し、最寄り駅やスーパー等の生活利便性に劣ることに加え、土砂災害警戒区域に存することから、需要は限定的である。取引自体が極めて少ないことから、取引の中心的な価格帯を見出すことができない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、かつ市郊外の農家住宅の中に開発された住宅地域で、賃貸市場が未成熟で事業収支の観点からも共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、比準価格を採用し、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 画地 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 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	那珂川市の住宅地市場に及ぼすコロナ禍の影響はほとんどなく、建売分譲は依然として旺盛で、市街地を中心に地価は上昇基調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	地域内には特段の変動要因はないが、利便性が劣る山間部に位置し、土砂災害警戒区域にも指定されており、需要は乏しく地価は弱含み。	
変動率 年間 -1.1 % 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	那珂川5 C - 412	那珂川市		建付地	( )	不整形	東3 m市道		都計外 土砂災害警戒区域		
b	那珂川5 C - 413	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	東8.8 m国道		「調区」 (60,200) 土砂災害特別区域		
c	那珂川5 C - 206	那珂川市		更地	( )	不整形	南東16 m県道		「調区」 (60,200)		
d	那珂川5 K D H - 1407	那珂川市		更地	( )	不整形	北東5 m市道		「調区」 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 15,865	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	16,700	100 [88.4]	18,891	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,900	
b	( ) 25,445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	26,784	100 [143.3]	18,691	環境 0.0 画地 0.0	18,700	
c	( ) 17,751	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [ / ]	100 [95.0]	18,648	100 [105.9]	17,609	行政 0.0 その他 0.0	17,600	
d	( ) 25,905	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [85.5]	30,632	100 [158.1]	19,375	その他 0.0	19,400	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	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 +55.0	画地 -14.5	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： 18,500 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難								
(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		農家住宅のなかに開発された小規模住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、近隣地域及びその周辺地域では不要になった自己所有物件を恩恵的な賃料で他人へ賃貸する程度の事例がまれにみられる程度である。投資採算性を考慮した賃貸用不動産はほとんど存在せず、賃料水準の把握ができず、収益還元法の適用は適切でない。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	9,340,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	56,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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	那珂川市西隈 2 丁目 4 番 8 「西隈 2 - 5 - 1 8」			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	1 住居 (60,200)  (その他)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	博多南 3.4 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模			160 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	博多南駅南西方 3.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	郊外に位置し、市役所に近接する小規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は安定基調にあり、今後も地価は緩やかな上昇傾向が持続すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,600 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、那珂川市全域の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。圏内における住宅需要は、最寄駅や利便施設接近性に優れた地域を中心に堅調に推移しているが、市内全域の不動産取引件数はコロナ禍以降減少傾向が続いている。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で 1 0 百万円程度、新築戸建分譲においては 2 5 ~ 3 0 百万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 55,000 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 +2.9 % 半年間 %	
	変動率		年間 +2.9 %		半年間 %		( 一般的 ) 要因) 那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調であるが、取引件数は減少傾向であり、地価は中心部で上昇、郊外では下落傾向で推移している。 ( 地域 ) 要因) 交通利便性等でやや劣るものの良好な住環境を維持しており、既存建物の建替え以外に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的である。 ( 個別 ) 要因) 個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	那珂川5C - 214	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北西8 m市道		1住居 (60,200)					
b	那珂川5C - 417	那珂川市		その他	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東5.5 m 角地		1住居 (70,200)					
c	那珂川5C - 407	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	北4.7 m市道 東4.8 m 角地		1低専 (50,80)					
d	那珂川5C - 410	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.7 m市道		1低専 (40,80)					
e	那珂川5K - 1110	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.6 m市道		1低専 (40,80) 高さ制限10m					
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	( ) 75,267	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,923	$\frac{100}{[133.9]}$	57,448	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 43,148	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,795	$\frac{100}{[ 75.7]}$	57,853		57,900				
c	( ) 59,842	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	60,018	$\frac{100}{[105.6]}$	56,835		56,800				
d	( ) 66,414	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	75,564	$\frac{100}{[131.1]}$	57,638		57,600				
e	( ) 24,271	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[ 70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,337	$\frac{100}{[ 67.8]}$	53,594	[100.0] 100	53,600				
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 +0.20	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -10.0	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	+5.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	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	-3.0 -3.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,600 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 5 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	36,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	100,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	那珂川市松木 2 丁目 2 2 9 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 ( 60,200 )	
	長方形 1 : 2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 8 m 市道	水道、下水	博多南 1.3 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 50 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 26 m、			規模 360 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8 m 市道	交通施設	博多南駅 南西方 1.3 km 法令 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
(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	100,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	61,700 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	同一需給圏は市内の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層及び分譲素地として取得する不動産業者等である。圏内における住宅需要は、利便施設等接近性に優る地域を中心に堅調に推移しているが、同市全体の不動産取引件数はコロナ禍以降減少傾向が続いている。市場の中心価格帯は、土地で 3 5 百万円程度で、分割して総額を抑えて売買されるケースでは新築戸建分譲で 4 0 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は近隣にアパート等の貸家も存するが、元本に見合う賃料が得られないため、低位に求められ、規範性に劣る。従って、本件評価においては、収益価格は参考に留め、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡等を勘案し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 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 要 環境 行政 画地 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補正 行政 画地 その他	
	那珂川(県) - 2	[ 108.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	99,800	0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 画地 その他 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 95,400 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	〔 一般的 要因 〕			那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調であるが、取引件数は減少傾向であり、地価は中心部で上昇、郊外では下落傾向で推移している。	
	- 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>			〔 地域 要因 〕				良好な住環境を維持しており、地域内は画地分割による分譲や建替え等が見られる程度で特段の変動要因はなく住宅需要は安定的である。
変動率 年間 +4.8 % 半年間 %		〔 個別的 要因 〕			個別的的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川5 C - 203	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	東4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
b	那珂川5 C - 402	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.2 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,200)	
c	那珂川5 C - 215	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道 南西5 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	那珂川5 K - 1109	那珂川市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)	
e	那珂川5 C - 404	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	南西5 m市道		準工 (60,200)	
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	( ) 80,438	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	82,047	100 [ 80.4 ]	102,049	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	102,000
b	( ) 89,432	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	92,238	100 [ 95.0 ]	97,093	画地 0.0 行政 0.0	97,100
c	( ) 109,195	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	113,860	100 [115.2 ]	98,837	その他 0.0	98,800
d	( ) 111,325	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,672	100 [116.3 ]	102,040		102,000
e	( ) 104,970	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	112,545	100 [112.7 ]	99,862	[100.0] 100	99,900
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 +0.20	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 -9.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.74	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.60	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 -6.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	% / 月 +0.40	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 100,000 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)	
	7,213,499	1,511,076	5,702,423	4,877,640	824,783	( 0.9770 ) 805,813	( 4.0 0.4 ) 3.6 %	
	収益価格	22,383,694 円 ( 61,700 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	150.00	S 3 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	363㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKの住宅(約50㎡x9戸)を想定。			有効率の理由	97.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,360	197,880	1.0	197,880	1.0	197,880
							1.0	200,790	1.0	200,790
2 ~ 3	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,380	200,790	1.0	200,790	1.0	200,790
							1.0	599,460	1.0	599,460
計		450.00	97.0	436.50		599,460				599,460
年額支払賃料						599,460 円 x 12ヶ月 =				7,193,520 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						7,193,520 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =				371,676 円
以上計 + a+ - -										7,061,844 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						599,460 円 x 95.0 % x 1.00 % =				5,695 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%) 599,460 円 x 95.0 % x 0.2563 =				145,960 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						7,213,499 円 ( 19,872 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 5C - 201	1,195 ( 1,152 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,258	対象基準階の 月額実質賃料 1,411 円/㎡
b	那珂川(賃) 5C - 203	1,690 ( 1,625 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,617	月額支払賃料 ( 1,380 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	318,800 円	79,700,000 x	0.4 %
維持管理費	371,676 円	7,433,520 x	5.0 %
公租公課	土地 63,500 円	査定額	
	建物 597,700 円	79,700,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	79,700 円	79,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	79,700 円	79,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,511,076 円 (	4,163 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	79,700,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,877,640 円 ( 13,437 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,213,499 円	
総費用		1,511,076 円	
純収益 -		5,702,423 円	
建物等に帰属する純収益		4,877,640 円	
土地に帰属する純収益 -		824,783 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		805,813 円 ( 2,220 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.6 %	
	22,383,694 円 (	61,700 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

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

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 9 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字上梶原字楠木 7 6 7 番 2			地積 (m <sup>2</sup> )	471	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)			
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域	南東 7.4 m 県道	下水	博多南 3.5 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模			450 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7.4 m 県道	交通施設	博多南駅 南方 3.5 km 法令「調区」(60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	県道沿いの農地の中に中規模農家住宅が点在する農家集落地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。市街化調整区域内で、需要は依然弱含みであり、今後も地価は緩やかな下落傾向が持続すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	26,000 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、那珂川市及び隣接市の市街化調整区域、準都市計画区域及び都市計画区域外の住宅地域の範囲で、需要者の中心は地縁者や農業従事者である。圏内においては、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要が低く、また、郊外部に位置し利便性等で劣るため転入者需要も弱含みとなっている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模農家住宅が点在する市街化調整区域内の住宅地域で、標準価格は状況類似の現実に生じた取引事例に適正な補正を施したものを重視し求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、標準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 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 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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> )	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,100 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		価格変動状況要因		<p>〔一般的要因〕 那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調であるが、取引件数は減少傾向であり、地価は中心部で上昇、郊外では下落傾向で推移している。</p> <p>〔地域要因〕 地域内に特段の変動要因はないが、接近条件、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要は依然弱含みで推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>			変動状況要因					
	変動率	年間 -0.4 %	半年間	%	の					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	那珂川 5 C - 206	那珂川市		更地	( )	不整形	南東16 m県道		「調区」 (60,200)				
b	那珂川 5 C - 413	那珂川市		建付地	( )	ほぼ台形	東8.8 m国道		「調区」 (60,200) 土砂災害特別区域				
c	那珂川 5 K D H - 1407	那珂川市		更地	( )	不整形	北東5 m市道		「調区」 (60,200)				
d	那珂川 5 C - 412	那珂川市		建付地	( )	不整形	東3 m市道		都計外 土砂災害警戒区域				
e	筑紫野 5 C - 808	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	北東4.3 m市道		「調区」 (60,200)				
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	( ) 17,751	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	18,648	$\frac{100}{[ 73.2]}$	25,475	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,500			
b	( ) 25,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ 95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,784	$\frac{100}{[ 99.8]}$	26,838	画地 0.0 行政 0.0	26,800			
c	( ) 25,905	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 85.5]}$	30,632	$\frac{100}{[118.8]}$	25,785	その他 0.0	25,800			
d	( ) 15,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	16,700	$\frac{100}{[ 65.7]}$	25,419	その他 0.0	25,400			
e	( ) 20,571	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,818	$\frac{100}{[ 79.9]}$	26,055	[100.0] 100	26,100			
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 -0.03	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 -31.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 +25.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 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	街路 -8.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書 ( 令和 5 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) - 7	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	10,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	38,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	那珂川市大字山田字ケサマル 1 0 9 9 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	281	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅等が混在し周辺に農地もみられる住宅地域	北5.5 m 市道	下水	博多南4.7 km	(その他) 県条例指定区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 130 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 14.5 m、奥行 約 19.5 m、			規模	280 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	5.5 m市道	交通施設	博多南駅 南西方4.7 km 法令「調区」 (60,200) 県条例指定区域	
地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在し周辺に農地もみられるが、市街化調整区域内の県条例指定区域で、今後、宅地化が徐々に進行するものと予測する。一定の住宅需要が認められ、地価は上昇基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	38,000 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、那珂川市全域の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層のほか、分譲地として取得する不動産業者、地元地縁者、農業従事者等である。圏内における住宅需要は全体的に堅調であるが、同市全体の不動産取引件数はコロナ禍以降減少傾向が続いている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅等が混在する市街化調整区域内の住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調であるが、取引件数は減少傾向であり、地価は中心部で上昇、郊外では下落傾向で推移している。		
	- 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 標準地 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	市街化調整区域内で農地等もみられるが、県条例指定区域で、今後、宅地化が徐々に進行するものと予測され、住宅需要は安定的である。		
	変動率	年間	%		半年間	%	( 個別的 )	個別的的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	那珂川 5 C - 207	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		「調区」 (60,200)		
b	那珂川 5 C - 208	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道 北東6 m 角地		「調区」 (70,200) 県条例指定区域		
c	那珂川 5 K - 1410	那珂川市		建付地	( )	不整形	西4 m市道 東5 m 二方路		「調区」 (70,200)		
d	那珂川 5 C - 416	那珂川市		その他	( )	長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	那珂川 5 K - 1110	那珂川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.6 m市道		1 低専 (40,80) 高さ制限10m		
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	( ) 34,789	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	34,719	100 [ 90.8 ]	38,237	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	38,200	
b	( ) 40,520	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	40,284	100 [105.6]	38,148	環境 0.0	38,100	
c	( ) 39,161	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8 ]	43,086	100 [113.3]	38,028	画地 0.0	38,000	
d	( ) 42,079	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	42,710	100 [112.6]	37,931	行政 0.0	37,900	
e	( ) 24,271	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [ 70.0 ]	100 [100.0]	36,337	100 [ 95.8 ]	37,930	その他 0.0 [100.0] 100	37,900	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	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 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 +18.0	画地 -8.2	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 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 -7.0	画地 0.0	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 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 -12.0	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： 38,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は市街化調整区域内に存し、自己利用を前提とした一般住宅等が中心の地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
那珂川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	90,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	151,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 9 日	(6) [令和 5年1月]	115,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市中原 2 丁目 1 1 番			地積 (m <sup>2</sup> )	596	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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) (100,200)		
	長方形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 RC 4	低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域	東16 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	博多南300 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 150 m、北 130 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模			600 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 6 m 県道	交通施設	博多南駅 西方300 m 法令 近商 (80,200) 規制		
	地域要因の将来予測	最寄駅まで徒歩圏内の県道沿いに位置し低層店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、当分の間、現状を維持するものと予測する。住宅地としての需要も内在しており、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(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	角地	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	119,000 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、那珂川市のほか隣接する福岡市南区、春日市及び大野城市の行政界付近に位置する商住混在地を含む幹線道路沿いの商業地域の範囲である。需要者は店舗兼共同住宅を経営する不動産業者や店舗経営目的の法人又は個人が中心となる。圏内の不動産市場動向は新規出店等も比較的みられ需要は堅調に推移しているが、同市全体の不動産取引件数はコロナ禍以降減少傾向が続いている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域で、比準価格は現実に生じた取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益価格は土地価格と賃料の関係が不完全であることや建築費の高騰を背景にやや低位に試算された。従って、本件評価においては、収益価格は参考に留め、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との均衡等を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 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 標準化補正 0.0 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			地 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +34.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 +30.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	226,000 円 / m <sup>2</sup>	[107.5]	100	100	[105.0]	151,000		
	変動率	年間 +4.1 %	半年間	%	[100.0]	[169.0]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 145,000 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		価格形成要因		(一般的要因)	那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調であるが、取引件数は減少傾向であり、地価は中心部で上昇、郊外では下落傾向で推移している。			
					(地域要因)	最寄駅まで徒歩圏内の県道沿いに低層店舗等が建ち並び、地域内に特段の変動要因はないが、土地需要は安定的である。			
					(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5C - 1024	春日市		更地	( )	ほぼ台形	北西9.8 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1種最高15m					
b	春日5C - 1019	春日市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東22 m市道		準住居 (60,200) 高度地区1種最高20m					
c	大野城5C - 1203	大野城市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m県道 北西4 m 角地		準工 (70,200)					
d	福岡南5C - 1409	福岡市南区		建付地	( )	不整形	北11 m県道 西4.9 m 東4 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
e	福岡南5C - 503	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北東11 m県道		1住居 (60,200) 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	( ) 102,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	107,991	$\frac{100}{[ 73.4]}$	147,127	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
b	( ) 181,450	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	188,708	$\frac{100}{[128.8]}$	146,512		154,000				
c	( ) 148,866	$\frac{100}{[ 80.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	197,576	$\frac{100}{[133.7]}$	147,776		155,000				
d	( ) 178,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.9]}$	193,766	$\frac{100}{[128.5]}$	150,791		158,000				
e	( ) 109,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,277	$\frac{100}{[ 75.3]}$	147,778	<b>[105.0]</b> 100	155,000				
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 +0.50	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-16.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
c	その他	% / 月 +0.83	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	-1.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 -2.1	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	-5.0 0.0	環境 その他	+38.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 155,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,023,904	4,188,746	17,835,158	15,103,200	2,731,958	( 0.9578 ) 2,616,669	( 4.1 0.4 ) 3.7 %
	収益価格	70,720,784 円 ( 119,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	190.00	R C 6 F		1,152.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	596 ㎡	31.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～6階は住宅(2LDK；約57㎡ x 15戸)を想定。			有効率 の理由	88.2 %	構造・用途等より標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~	店舗	190.00	85.0	161.50	2,950	476,425	6.0	2,858,550
2 ~	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,570	268,470	1.0	268,470
							1.0	268,470
3 ~ 4	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,590	271,890	1.0	271,890
							1.0	271,890
5 ~ 6	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,610	275,310	1.0	275,310
							1.0	275,310
~		12.00						
計		1,152.00	88.2	1,016.50		1,839,295		4,221,420 1,362,870
年額支払賃料				1,839,295 円 x 12ヶ月 = 22,071,540 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				22,071,540 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,139,577 円				
以上計 + a+ - -				21,651,963 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,221,420 円 x 95.0 % x 1.00 % = 40,103 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,362,870 円 x 95.0 % x 0.2563 = 331,838 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 + + +				22,023,904 円 ( 36,953 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 5 C - 202	1,293 ( 1,243 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,469	対象基準階の 月額実質賃料 1,625 円/㎡
b	那珂川(賃) 5 C - 204	1,794 ( 1,758 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,812	月額支払賃料 ( 1,590 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	992,000 円	248,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	683,746 円	22,791,540 ×	3.0 %
公租公課	土地 157,000 円	査定額	
	建物 1,860,000 円	248,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	248,000 円	248,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	248,000 円	248,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,188,746 円 (	7,028 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9578
(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	248,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,152.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 × 40 % +	仕上部分 0.0559 × 30 % +
		設備部分 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	15,103,200 円 ( 25,341 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		22,023,904 円	
総費用		4,188,746 円	
純収益 -		17,835,158 円	
建物等に帰属する純収益		15,103,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,731,958 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,616,669 円 ( 4,390 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.7 %	
	70,720,784 円 (	119,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 5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. Row 1: 那珂川(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 伊牟田 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 261,000,000 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, [令和5年1月], 100,000 円/㎡, 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 conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公価表示価格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

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	那珂川4C - 202	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	北12 m市道		1 中専 (60,200)	
b	那珂川4C - 1107	那珂川市		更地	( )	不整形	南16 m県道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	春日5C - 1105	春日市		貸家 建付地	( )	不整形	西7.5 m県道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m	
d	大野城5C - 1203	大野城市		貸家 建付地	( )	ほぼ整形	北東15 m県道 北西4 m 角地		準工 (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	( ) 165,511	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	176,766	100 [128.9]	137,134	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	144,000
b	( ) 96,673	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	105,433	100 [ 83.2 ]	126,722	画地 +5.0 行政 0.0	133,000
c	( ) 94,548	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [ 80.0 ]	100 [ 98.0 ]	125,180	100 [ 94.9 ]	131,907	その他 0.0	139,000
d	( ) 148,866	100 [ 80.0 ]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	197,576	100 [129.0]	153,160		161,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[105.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	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 +29.0		
			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 +0.05	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 -16.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	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 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	その他	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +23.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 138,000 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								
(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)
	23,715,990	5,545,900	18,170,090	9,845,200	8,324,890	( 0.9763 ) 8,127,590	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	213,883,947 円 ( 111,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	900.00	100.0	900.00	2,300	2,070,000	6.0	12,420,000		
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		2,070,000		12,420,000		
年額支払賃料					2,070,000 円 x 12ヶ月 = 24,840,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸し店舗であり共益費不要					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					24,840,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,242,000 円					
以上計 + a+ - -					23,598,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					12,420,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 117,990 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 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 + + +					23,715,990 円 ( 12,352 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 4 C - 402	2,765 ( 2,758 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [103.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,324	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	那珂川(賃) 4 C - 403	1,731 ( 1,719 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,164	月額支払賃料 ( 2,300 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	755,000 円	151,000,000 x	0.5 %
維持管理費	745,200 円	24,840,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,611,200 円	査定額	
	建物 1,132,500 円	151,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	151,000 円	151,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	151,000 円	151,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,545,900 円 (	2,888 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.4 % )
(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 )	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	0.9763
(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	151,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m <sup>2</sup> x 900.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,845,200 円 ( 5,128 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,715,990 円	
総費用		5,545,900 円	
純収益 -		18,170,090 円	
建物等に帰属する純収益		9,845,200 円	
土地に帰属する純収益 -		8,324,890 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,127,590 円 ( 4,233 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	213,883,947 円 (	111,000 円 / m <sup>2</sup> )	