

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
小郡(県) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	7,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	37,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小坂井字仙寺牟田 2 0 7 番 1 7				地積 (m ²)	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)
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	西鉄小郡460 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模	150 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	西鉄小郡駅及び七夕通りに近接する既成住宅地域	街路	5 m 市道	交通施設	西鉄小郡駅 南方460 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	西鉄小郡駅近接の既成住宅地域で、七夕通りの商業地域としての熟成等に伴い、周辺既成住宅地域ではミニ開発等が活発で、需給が強く、地価はやや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	47,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	29,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄小郡駅の駅勢圏を中心とした住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する第一次取得者で、他にミニ開発・分譲業者等も見られる。市南部の既成住宅地域においても分割素地の取引やミニ開発分譲等が目立ち、住宅地市場における需給は旺盛である。既成住宅地とミニ開発分譲地では取引水準をやや異にするが、標準的画地程度の規模で 7 0 0 ~ 1 0 0 0 万円程度とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が見られる既成住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は理論的價格であるが、投下資本に相応するほどの賃貸市場は成立しておらず、賃料の遅行性や想定要素を含む点も否めず、相対的信頼性は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、市場の特性・住宅地の価格バランス及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 小郡 - 5 公示価格 46,200 円 / m ² 変動率 年間 +2.8 % 半年間 +1.7 %			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 人口はほぼ横這い、世帯数は増加が続いており、新興住宅地に加え既成住宅地においても不動産市場は活発になってきた。 (地域要因) 既成住宅地域も分割素地やミニ開発住宅等を中心に需要が回復しており、地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小郡01C-9	小郡市		更地	()	ほぼ整形	西4 m未舗装私道		1 中専 (60,160)				
b	小郡01C-14	小郡市		建付地	()	ほぼ台形	南東2 m市道		1 住居 (60,160)				
c	小郡01C-16	小郡市		更地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		1 中専 (60,200)				
d	小郡01C-309	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	東5.5 m市道		1 中専 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 28,112	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,618	$\frac{100}{[63.2]}$	45,282	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,300			
b	() 39,913	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	41,042	$\frac{100}{[82.8]}$	49,568	画地 0.0 行政 0.0	49,600			
c	() 34,616	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,239	$\frac{100}{[80.8]}$	43,613	その他 0.0	43,600			
d	() 46,848	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,879	$\frac{100}{[97.0]}$	49,360	その他 0.0	49,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	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 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 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： 47,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用困難				
(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)
	1,867,974	362,349	1,505,625	1,288,950	216,675	(0.9746) 211,171	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	4,910,953 円 (29,800 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	70.00	L S 2 F		140.00		
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 %	165 ㎡	10.4 m × 16.0 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	面積 3 5 ㎡、1 L D K、4 戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,140	79,800	1.0	79,800
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,150	80,500	1.0	80,500
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		160,300		160,300
年額支払賃料					160,300 円 × 12ヶ月 = 1,923,600 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を授受する慣行がないので計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					1,923,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 96,180 円			
以上計 + a+ - -					1,827,420 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					160,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,523 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 %) 160,300 円 × 95.0 % × 0.2563 = 39,031 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					1,867,974 円 (11,321 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	小郡01C(賃) - 1	1,648 (1,648)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	1,361	対象基準階の 月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	小郡01C(賃) - 302	1,107 (1,062)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,085	月額支払賃料 (1,150 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	78,000 円	19,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	96,180 円	1,923,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 12,669 円	査定額	
	建物 136,500 円	19,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	362,349 円 (	2,196 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 × 40 % + 仕上部分 0.0662 × 40 % + 設備部分 0.0921 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,288,950 円 (7,812 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,867,974 円	
総費用		362,349 円	
純収益 -		1,505,625 円	
建物等に帰属する純収益		1,288,950 円	
土地に帰属する純収益 -		216,675 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		211,171 円 (1,280 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	4,910,953 円 (	29,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
小郡(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	51,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	小郡市大保字原口1234番18				地積(㎡)	316	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	大保280 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 130 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 18 m、奥行 約 18 m、規模 320 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	大保駅 南西方280 m 法令 1 中専(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	西鉄天神大牟田線沿線に位置する既存の分譲住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。住宅地に対する比較的堅調な需要を背景に、地価は緩やかな上昇基調が続くと予測する。						
(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	51,100 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、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市の中央部から北部に位置する住宅地域。需要者の中心は、福岡市に通勤する一次取得者層の個人である。市内の新興の大型住宅団地の販売は好調な状況にあり、既存の住宅地域においても市中心部や鉄道沿線で最寄り駅への接近性が良好な地域などでの需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額1,000万円から2,000万円程度と幅がある。							
(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住宅地域で、収益性を反映できるほどの賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、比準価格の試算においては、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小郡(県) - 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	45,700 円/㎡	[102.8]	100	100	[100.0]	51,200	0.0 地 街路 -1.0
			100	[100.0]	[91.8]	100		0.0 域 交通 +3.0
								0.0 要 環境 -10.0
								0.0 因 行政 0.0
								0.0 其他 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 49,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因) 小郡市内ではここ数年、大規模な分譲住宅団地の造成・分譲が進められており、住宅地に対する需要は全般的に堅調な状況である。 (地域要因) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないものの、地域内の住宅地に対する需要は安定的で、地価は緩やかな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	小郡01C-314	小都市		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 中専 (60,200)		
b	小郡01C-320	小都市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (40,60)		
c	小郡01C-304	小都市		建付地	()	不整形	南3.5 m市道		1 中専 (60,160)		
d	小郡01C-310	小都市		更地	()	ほぼ長方形	北4.3 m市道		1 中専 (60,172)		
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	() 52,196	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,770	100 [95.1]	55,489	街路 交通・ 0.0	55,500	
b	() 44,788	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [85.0]	100 [101.0]	52,744	100 [106.4]	49,571	接近 環境 0.0	49,600	
c	() 37,151	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	38,352	100 [79.5]	48,242	画地 行政 0.0	48,200	
d	() 53,320	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	54,493	100 [106.6]	51,119	その他 0.0	51,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 -11.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +11.0	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： 51,100 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 自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であり、賃料水準の把握が困難であるため。						

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	国土総合研究所
小郡(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	8,090,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 22 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	小郡市小郡字中尾 6 8 9 番 7 6				地積 (m ²)	177	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)			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	西鉄小郡 950 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、		規模	180 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街路	6 m 市道		交通 西鉄小郡駅 北西方 950 m			
	地域要因の将来予測	周辺の既存住宅地域において分割素地やミニ開発住宅等を中心に需給の回復傾向が見られ、地価はやや上昇傾向にある。								
(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	45,700 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄小郡駅及び大保駅の駅勢圏を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか圏外からの参入者も一部見られる。市南部の既存住宅地域においても分割素地の取引やミニ開発分譲等が目立ち、住宅地市場における需給は旺盛である。既存住宅地とミニ開発分譲地では取引水準をやや異にするが、標準的画地程度の規模で総額 8 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他		
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小郡(県) - 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 / m ²)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	45,700 円 / m ²	[102.8]	100	100	[100.0]	45,700	0.0 地 街路 -3.0		
	45,700 円 / m ²		100	[100.0]	[102.8]	100		0.0 域 交通 +6.0		
								0.0 要 環境 0.0		
								0.0 因 行政 0.0		
								0.0 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,300 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的 要因	人口はほぼ横這い、世帯数は増加が続いており、新興住宅地に加え既存住宅地においても不動産市場は活発になってきた。			
	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 ²)	既成住宅地域も分割素地やミニ開発住宅等を中心に需要が回復しており、地価は上昇傾向がある。
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		
	変動率	年間 +3.2 %	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	小郡01C-3	小郡市		更地	()	ほぼ正方形	南東4 m市道		1 低専 (40,60)				
b	小郡01C-314	小郡市		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 中専 (60,200)				
c	小郡01C-315	小郡市		更地	()	長方形	南6.5 m市道 西5.5 m 角地		1 住居 (70,200)				
d	小郡31K-32	小郡市		更地	()	不整形	接面道路なし		1 中専 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 39,293	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,079	$\frac{100}{[91.3]}$	43,898	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	43,900			
b	() 52,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,770	$\frac{100}{[111.1]}$	47,498		47,500			
c	() 58,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,355	$\frac{100}{[98.0]}$	59,546		59,500			
d	() 21,990	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	37,566	$\frac{100}{[83.2]}$	45,151		45,200			
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 +0.25	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	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 -40.0	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： 45,700 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用困難				
(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 戸建住宅地域で賃貸市場は成立しておらず、適用困難。						

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（令和元年地価調査）

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
小郡(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	5,890,000 円	1㎡当たりの価格	44,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	小郡市小郡字下町1331番14ほか1筆				地積(㎡)	132	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)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	東6m市道、北側道	水道、下水	西鉄小郡1.1km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 60m、南 100m、北 50m			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 13m、規模 130㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	西鉄小郡駅 南西方 1.1km	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	西鉄天神大牟田線西鉄小郡駅を最寄り駅とする既存住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。住宅地に対する比較的堅調な需要を背景に、地価は緩やかな上昇基調が続くと予測する。						
(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	角地 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	41,000 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、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市及びその周辺市の住宅地域。需要者の中心は、福岡市又は久留米市へ通勤する一次取得者層で、需要の中心となる価格帯は土地のみで総額500万円から1,000万円程度である。市内の新興の大型住宅団地の販売は好調な状況にある。また、既存の住宅地域においても市中心部や鉄道沿線で最寄り駅への接近性が良好な地域などでの需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等で発生した多数の取引事例に基づき求めたものであり、市場性を反映し、実証的で規範性の高い価格といえる。また、収益価格の試算において採用した諸元は、最近の実態を反映したもので、収益価格は比準価格との比較で低位に求められたが、収益価格についても一定の規範性が認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補画地 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補画地 行政 その他
	小郡(県) - 1	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[102.0] 100	44,400		0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,200 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕		小郡市内ではここ数年、大規模な分譲住宅団地の造成・分譲が進められており、住宅地に対する需要は全般的に堅調な状況である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になく、地域内の住宅地に対する需要は安定的で、地価は緩やかな上昇基調で推移している。		
	変動率	年間 +3.2%	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	小郡01C-331	小都市		更地	()	不整形	南西2 m市道		1 中専 (60,160)		
b	小郡01C-14	小都市		建付地	()	ほぼ台形	南東2 m市道		1 住居 (60,160)		
c	小郡01C-1	小都市		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道 南4 m 準角地		1 中専 (70,200)		
d	小郡01C-309	小都市		建付地	()	ほぼ整形	東5.5 m市道		1 中専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 29,478	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [80.0]	37,253	100 [81.2]	45,878	街路 交通・ 0.0	46,800	
b	() 39,913	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	41,042	100 [95.2]	43,111	接近 環境 0.0	44,000	
c	() 45,224	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	45,004	100 [100.9]	44,603	画地 +2.0	45,500	
d	() 46,848	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	47,879	100 [107.1]	44,705	行政 その他 0.0	45,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +9.0	環境 -3.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,500 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)
	1,849,787	322,090	1,527,697	1,288,950	238,747	(0.9746) 232,683	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	5,411,233 円 (41,000 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	70.00	L S 2 F		140.00		
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%	132㎡	10.5 m × 13.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階を共同住宅(タイプ：1DK、規模：35㎡で4戸)を想定			有効率の理由	100.0%	建物の構造・階層・規模・用途より判断した

(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	70.00	100.0	70.00	1,093	76,510	1.0	76,510		
2～	住宅	70.00	100.0	70.00	1,105	77,350	1.0	77,350		
～										
～										
～										
計		140.00	100.0	140.00		153,860				153,860
年額支払賃料						153,860円 × 12ヶ月 = 1,846,320円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 120,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						1,846,320円 × 6.0% + 120,000円 × 6.0% = 117,979円				
以上計 + a+ - -						1,848,341円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						153,860円 × 94.0% × 1.00% = 1,446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 × % × = 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 × % × % = 0円				
総収益 + + +						1,849,787円 (14,014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	小郡01C(賃) - 301	912 (893)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [103.0]	100 [90.0]	1,036	対象基準階の月額実質賃料 1,106円/㎡
b	小郡01C(賃) - 302	1,107 (1,062)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [109.0]	100 [96.0]	1,175	月額支払賃料 (1,105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	78,000 円	19,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	58,990 円	1,966,320 ×	3.0 %
公租公課	土地 9,600 円	査定額	
	建物 136,500 円	19,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	322,090 円 (	2,440 円 / m ²)	(経費率 17.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,288,950 円 (9,765 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,849,787 円	
総費用		322,090 円	
純収益 -		1,527,697 円	
建物等に帰属する純収益		1,288,950 円	
土地に帰属する純収益 -		238,747 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		232,683 円 (1,763 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	5,411,233 円 (	41,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
小郡(県) - 5 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所九州支社. Row 1: 小郡(県) - 5, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 西村 哲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes details on land area, price per sqm, and market analysis.

(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	小郡31K-25	小郡市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m市道		1低専(40,60)		
b	小郡01C-7	小郡市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m市道 北西6m 準角地		1低専(50,60)		
c	小郡01C-17	小郡市		建付地	()	不整形	東6m市道		1低専(40,60)		
d	小郡01C-308	小郡市		更地	()	ほぼ長方形	東6m市道		1中専(60,200)		
e	小郡31K-318	小郡市		更地	()	不整形	北東6m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	() 72,319	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,801	$\frac{100}{[98.0]}$	76,328	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	77,900	
b	() 68,826	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,160	$\frac{100}{[101.0]}$	68,475	画地 +2.0 行政 0.0	69,800	
c	() 63,484	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	66,399	$\frac{100}{[104.0]}$	63,845	その他 0.0	65,100	
d	() 78,945	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	80,880	$\frac{100}{[119.8]}$	67,513	[102.0] 100	68,900	
e	() 78,427	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	86,682	$\frac{100}{[119.8]}$	72,356		73,800	
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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	画地 +3.0	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 +3.0	環境 +1.0	画地 -2.0	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 0.0	交通・接近 +12.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +12.0	環境 +7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,000 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 用途地域は第1種低層住居専用地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であり、賃料水準の把握が困難であるため。						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
小郡(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	8,730,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 22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	小郡市力武字龍頭310番31				地積(㎡)	206	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			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南4.7m 市道	水道、下水	大保700m			
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 50m、南 30m、北 80m			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 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡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	4.7m市道	交通施設	大保駅 北東方700m		
	地域要因の将来予測	既成住宅地域も分割地やミニ開発住宅等を中心に回復傾向が見られ、近隣地域は大型店舗等に比較的近接する好立地条件を有し、地価はやや上昇傾向にある。							
(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	42,400 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、三沢駅及び大保駅の駅勢圏を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか圏外からの参入者も一部見られる。市北部の大型分譲住宅団地の住宅市場は依然活発で、既成住宅地域でも分割素地やミニ開発等を中心に市場は活発である。近隣地域は旧来からの戸建住宅地域であるが、大型店舗等に比較的近接する立地で、需要は回復傾向にある。中心となる価格帯は、標準的規模の土地で総額850~900万円程度と見られる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び地価変動の推移等、更に大型店舗等への接近性等にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格	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/㎡)		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	内訳		
(8)公称価示準格	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100	標準化補正		
							街路交通環境画地行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小郡(県) - 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)		
	前年指定基準地の価格	45,700 円/㎡	[102.8]	100	100	[100.0]	42,200		
(9)指か定ら基の準検地討			100	[100.0]	[111.3]	100	内訳		
							標準化補正		
(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	41,100 円/㎡	価格変動形状要因	一般的な要因	人口はほぼ横這い、世帯数は増加が続いており、新興住宅地に加え既成住宅地においても不動産市場は活発になってきた。	
	- 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/㎡	地域的な要因	既存住宅地域であるが、大型店舗等へ比較的近接といった好立地から需要がやや強くなってきており、地価は上昇傾向にある。
変動率		年間	+3.2 %	半年間	%	個別的要因										対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡01C-18	小都市		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 中専 (60,160)		
b	小郡01C-304	小都市		建付地	()	不整形	南3.5 m市道		1 中専 (60,160)		
c	小郡01C-314	小都市		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 中専 (60,200)		
d	小郡01C-331	小都市		更地	()	不整形	南西2 m市道		1 中専 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 41,667	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,417	100 [100.0]	42,417	街路 0.0 交通・接近 0.0	42,400	
b	() 37,151	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	38,352	100 [90.2]	42,519	環境 0.0	42,500	
c	() 52,196	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,770	100 [115.6]	45,649	画地 0.0	45,600	
d	() 29,478	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [80.0]	37,253	100 [88.4]	42,141	行政 0.0 その他 0.0	42,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.27	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 -7.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.27	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 +10.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.27	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	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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		行政	その他	
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用困難				
(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	戸建住宅地域で賃貸市場は成立しておらず、適用困難。						

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 元年地価調査）

令和 元年 8月 1日提出
小郡(県) - 7 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所九州支社. Row 1: 小郡(県) - 7, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 西村 哲治, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,300 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. Values include dates and '正常価格'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed descriptions and numerical data.

(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	小郡31K - 315	小郡市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		「調区」 (70,200)				
b	小郡01C - 6	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道		「調区」 (70,200)				
c	小郡31K - 24	小郡市		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		「調区」 (70,200)				
d	小郡31K - 33	小郡市		更地	()	ほぼ正方形	北11 m県道		「調区」 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 19,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,855	$\frac{100}{[94.8]}$	20,944	街路 交通・ 0.0	20,900			
b	() 36,822	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	35,406	$\frac{100}{[132.0]}$	26,823	接近 環境 0.0	26,800			
c	() 22,688	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	23,151	$\frac{100}{[88.1]}$	26,278	画地 行政 0.0	26,300			
d	() 38,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,803	$\frac{100}{[123.8]}$	31,343	その他 0.0	31,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 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	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +32.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -11.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 +31.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 26,300 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 市街化調整区域内の農家住宅地域で、共同住宅の立地がなく賃貸市場が形成されておらず、賃料水準の把握が困難であるため。						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
小郡(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	8,940,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	小郡市大板井字野田637番63				地積(㎡)	194	法令上の規制等	1低専(40,60)
	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		(その他)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が区画整然と建ち並び既成住宅地域	北4.3m市道	水道、ガス、下水	大保1.1km			
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 100m、南 130m、北 190m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北4.3m市道	交通施設 大保駅 南東方1.1km	法令 1低専(40,60) 規制			
	地域要因の将来予測	西鉄天神大牟田線沿線に位置する既存の分譲住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。住宅地に対する比較的堅調な需要を背景に、地価は緩やかな上昇基調が続くと予測する。							
(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 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,100 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、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市の中央部から北部にかけて位置する住宅地域。需要者の中心は、福岡市に通勤する一次取得者層の個人である。市内の新興の大型住宅団地の販売は好調な状況で、既存の住宅地域においても市中心部や鉄道沿線で最寄り駅への接近性が良好な地域などでの需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額1,000万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の用途地域は第1種低層住居専用地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であり、賃料水準の把握が困難なため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	小郡(県) - 1								
	前年指定基準地の価格	[102.8]	100	100	[100.0]	45,700			
	45,700 円/㎡	100	[100.0]	[102.7]	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 44,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		小郡市内ではここ数年、大規模な分譲住宅団地の造成・分譲が進められており、住宅地に対する需要は全般的に堅調な状況である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないものの、地域内の住宅地に対する需要は安定的で、地価は緩やかな上昇基調で推移している。			
	変動率	年間 +3.4%	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	小郡01C-3	小都市		更地	()	ほぼ正方形	南東4 m市道		1 低専 (40,60)		
b	小郡01C-18	小都市		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 中専 (60,160)		
c	小郡01C-313	小都市		建付地	()	正方形	南西4.5 m市道		1 中専 (60,180)		
d	小郡01C-312	小都市		建付地	()	ほぼ正方形	西11 m市道		1 低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 39,293	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	40,079	100 [88.0]	45,544	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,500	
b	() 41,667	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,417	100 [91.4]	46,408	画地 0.0 行政 0.0	46,400	
c	() 60,759	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,096	100 [135.7]	45,760	その他 0.0	45,800	
d	() 66,461	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	69,093	100 [147.4]	46,874		46,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -17.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +28.0	画地 0.0	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 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	画地 +1.0	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： 46,100 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 用途地域は第1種低層住居専用地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であり、賃料水準の把握が困難であるため。						

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	国土総合研究所
小郡(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	25,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	64,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	48,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小郡字折口 3 2 1 番 1 ほか 3 筆				地積 (m ²)	396	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	
	台形 1.2 : 1	店舗 W 1	幹線道路沿いに低層店舗、沿道サービス施設等が建ち並ぶ商業地域	南東 16 m 国道、北東側道	水道、下水	西鉄小郡 530 m	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m	標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特にない	街 1 6 m 国道	交通 西鉄小郡駅 北東方 500 m	法令 近商 (90,200)	規制		
	地域要因の将来予測	近年物流基地として注目される小郡 IC 地区と鳥栖 IC 地区を結ぶ国道沿いの路線商業地域で、熟成中の七夕通りとも連結し、市場の回復が期待され、周辺住宅地価格とのバランスからも地価は底値感が見られる。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	46,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小郡市及び周辺市町の幹線あるいは準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業主や県内に店舗や営業所等を展開する企業等である。近年物流基地として注目される小郡 IC 地区と鳥栖 IC 地区を結ぶ国道沿いの路線商業地域で、熟成中の七夕通りとも連結し、市場の回復が期待されている。用途や規模が多様であり、また、事業借地による進出も多く、中心と言えるほどの価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗、沿道サービス施設が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は小郡市内の 4 事例が採用でき、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格である。収益価格は理論的價格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等にやや難はあるが、路線商業地域であり検証手段としての有用性を有する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、公示地との均衡、周辺住宅地との価格バランス及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +4.0 補 画 地 0.0 因 行 政 +15.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0
	小郡 5 - 1		[99.6]	100	100	[103.0]	63,600	
	公示価格		100	[100.0]	[125.6]	100		
	77,900 円 / m ²							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +4.0 補 画 地 0.0 因 行 政 +15.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格		100	[]	[]	100		
	円 / m ²							
(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 63,500 円 / m ²		価格変動状況		（一般的要因） 既存商業地から郊外店舗への顧客流失は依然続いているが、物流系市場や住宅市場は活発である。			
	- 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		要因		（地域要因） 需要が強い鳥栖インター周辺と小郡インター周辺を結ぶ国道沿いで、周辺住宅地の地価上昇の相対的影響もあり、底値感が出てきている。			
	代表標準地 標準地		要因		（個別的要因） 対象地は角地で、当該要因に変動はなく、地域要因とほぼ同一傾向にある。			
	標準地番号		要因					
	公示価格		要因					
	円 / m ²		要因					
	変動率	年間 +0.8 %	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	小郡01C-8	小郡市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北12 m国道		1住居 (60,200)				
b	小郡01C-301	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	南東8.5 m県道 南西2.8 m 角地		近商 (90,200)				
c	小郡01C-1203	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 東4 m 角地		商業 (90,400)				
d	小郡31K-35	小郡市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		商業 (80,360)				
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	(66,217)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,217	$\frac{100}{[86.6]}$	76,463	街路 0.0 交通・接近 0.0	78,800			
b	(54,883)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	54,991	$\frac{100}{[87.3]}$	62,991	環境 0.0	64,900			
c	(78,403)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,731	$\frac{100}{[136.4]}$	65,785	画地 +3.0	67,800			
d	(60,606)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,182	$\frac{100}{[92.8]}$	64,851	行政 0.0 その他 0.0	66,800			
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 0.00	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 -8.0	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 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	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： 66,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用困難				
(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)
	6,767,208	1,263,374	5,503,834	4,656,960	846,874	(0.9493) 803,937	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	18,271,295 円 (46,100 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 (㎡)		
店舗兼事務所	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
近商準防	90 %	200 %	200 %	396 ㎡	22.5 m × 18.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	駅徒歩圏の路線商業地として、1階店舗、2階事務所を想定			有効率の理由	77.5 %	事務所は外階段利用

(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	75.0	150.00	2,000	300,000	6.0	1,800,000
2 ~	事務所	200.00	80.0	160.00	1,630	260,800	1.0	300,000
~							3.0	782,400
~							1.0	260,800
計		400.00	77.5	310.00		560,800		2,582,400
年額支払賃料							560,800 円 × 12ヶ月 = 6,729,600 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費を授受する慣行がないので計上しない	
その他の収入(駐車場使用料等)							5,000 円/台 × 5台 × 12ヶ月 + = 300,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金にて充当 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))							6,729,600 円 × 6.0 % + 300,000 円 × 6.0 % = 421,776 円	
以上計 + a+ - -							6,607,824 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							2,582,400 円 × 94.0 % × 1.00 % = 24,275 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 %) 560,800 円 × 94.0 % × 0.2563 = 135,109 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 × % × % = 0 円	
総収益 + + +							6,767,208 円 (17,089 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑紫野1C(賃) - 701	2,658 (2,486)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,405	対象基準階の 月額実質賃料 2,048 円/㎡
b	筑前1C(賃) - 702	1,362 (1,359)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,681	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	336,000 円	67,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	281,184 円	7,029,600 ×	4.0 %
公租公課	土地 41,390 円	査定額	
	建物 470,400 円	67,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	67,200 円	67,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,263,374 円 (	3,190 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(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	67,200,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	4,656,960 円 (11,760 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,767,208 円	
総費用		1,263,374 円	
純収益 -		5,503,834 円	
建物等に帰属する純収益		4,656,960 円	
土地に帰属する純収益 -		846,874 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		803,937 円 (2,030 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	18,271,295 円 (	46,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
小郡(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	49,000,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	小郡市小郡字若山629番20ほか1筆				地積(㎡)	971	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)	
	1:1.2	店舗S1	スーパーや小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西8.7m 県道	水道、下水	大保1.1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 110m、南 150m、北 80m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28m、奥行 約 35m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.7m県道	交通施設	大保駅 南西方1.1km	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域はスーパーや小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間は現状を維持しつつ、地域内の地価については、概ね横ばい基調で推移すると予測する。						
(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	51,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,800 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、小郡市内で駅周辺や幹線道路沿いに位置する商業地域で、周辺地域の居住者による購買需要に支えられてきた小売店舗などで構成されている。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ限られた個人事業者が中心で、幹線道路沿いの路線商業地などでは、コンビニエンスストアや小売店舗などを運営する事業者による需要もみられる。取引価格については画地規模によりさまざまで、中心となる価格帯はまちまちである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏に存する取引事例を収集のうえ求めたもので、小郡市内に位置する商業地に係る事例に基づく価格を中心に試算しており、市場性を反映した価格で規範性が高い。一方で、収益価格については、主たる需要者が重視するであろう投資採算性を反映した価格といえる。本件では、商業地に対する取引実態をより強く反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	小郡市における不動産市況は新興の大規模住宅団地等を中心に堅調な動きがみられ、商業地についても持ち直しの状況がみられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	小郡市内に位置する路線商業地域であり、地域内への新規店舗立地等はみられず、価格形成に大きな変動を及ぼす地域要因は特にはない。		
変動率 年間 % 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	小郡31K-35	小郡市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		商業 (80,360)	
b	小郡01C-1203	小郡市		建付地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 東4 m 角地		商業 (90,400)	
c	小郡01C-8	小郡市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北12 m国道		1住居 (60,200)	
d	小郡01C-301	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	南東8.5 m県道 南西2.8 m 角地		近商 (90,200)	
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	() 60,606	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	60,182	100 [116.1]	51,836	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,800
b	() 78,403	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [85.0]	100 [103.0]	89,731	100 [172.5]	52,018	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	52,000
c	() 66,217	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,217	100 [131.0]	50,547	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	50,500
d	() 54,883	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	54,991	100 [105.0]	52,372	その他 0.0	52,400
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 -0.08	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 +3.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.06	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 +3.0	交通・接近 +19.0 その他 0.0	環境 +38.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.27	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 +1.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,500 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)
	5,482,283	1,135,028	4,347,255	3,042,270	1,304,985	(0.9742) 1,271,316	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	28,893,545 円 (29,800 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 1 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	971 ㎡	28.3 m × 35.0 m	前面道路：県道 8.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建の店舗を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しの店舗を前提としているため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,612	483,600	6.0	2,901,600	
~									
~									
~									
計		300.00	100.0	300.00		483,600		2,901,600	
年額支払賃料						483,600 円 × 12ヶ月 = 5,803,200 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,803,200 円 × 6.0 % 円 × % = 348,192 円			
以上計 + a+ - -						5,455,008 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,901,600 円 × 94.0 % × 1.00 % = 27,275 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 × % × = 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +						5,482,283 円 (5,646 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	小郡01C(賃) - 1401	912 (908)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.0]	100 [72.0]	100 [100.0]	1,526	対象基準階の 月額実質賃料 1,620 円/㎡
b	筑紫野01C(賃) - 802	2,380 (2,331)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [151.0]	100 [100.0]	1,713	月額支払賃料 (1,612 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	219,500 円	43,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	232,128 円	5,803,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 288,300 円	査定額	
	建物 307,300 円	43,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	43,900 円	43,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,900 円	43,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,135,028 円 (	1,169 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	43,900,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,042,270 円 (3,133 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,482,283 円
総費用			1,135,028 円
純収益 -			4,347,255 円
建物等に帰属する純収益			3,042,270 円
土地に帰属する純収益 -			1,304,985 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,271,316 円 (1,309 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	28,893,545 円 (		29,800 円 / m ²)