

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社第一鑑定リサーチ. Values include 筑紫野(県) - 1, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 稔.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,000 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. Values include 令和 元年 7 月 1 日, 令和 元年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7 月 10 日, 正常価格, [平成31年1月] 路線価又は倍率 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野01C - 807	筑紫野市		建付地	( )	袋地等	北西6.1 m市道		1低専 (50,80)		
b	筑紫野31K - 128	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	東3.4 m市道		1住居 (60,160)		
c	筑紫野01C - 516	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 北西4.5 m 角地		1低専 (60,80)		
d	筑紫野01C - 705	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ台形	南西4 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 47,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,978	$\frac{100}{[93.1]}$	57,979	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,000	
b	( ) 81,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	88,975	$\frac{100}{[128.7]}$	69,134	画地 0.0 行政 0.0	69,100	
c	( ) 59,708	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,128	$\frac{100}{[108.5]}$	54,496	その他 0.0	54,500	
d	( ) 43,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	58,999	$\frac{100}{[104.5]}$	56,458		56,500	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -10.0	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 -5.0	交通・接近 +14.0	環境 +20.0	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 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 +3.0	画地 +3.0	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 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 +3.0	画地 -10.0	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： 57,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,517,072	506,244	2,010,828	1,725,210	285,618	( 0.9746 ) 278,363	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	6,473,558 円 ( 40,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	94.00	L S 2 F		188.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専	60 %	200 %	200 %	160 ㎡	15.3 m × 10.2 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建て共同住宅を想定。(2DK4戸・1戸あたり平均47㎡)			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,100	103,400	2.0	206,800
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,100	103,400	2.0	206,800
~								
~								
計		188.00	100.0	188.00		206,800		413,600
年額支払賃料				206,800 円 × 12ヶ月 = 2,481,600 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				共益費等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)				4,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				2,481,600 円 × 6.0 % + 192,000 円 × 6.0 % = 160,416 円				
以上計 + a+ - -				2,513,184 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				413,600 円 × 94.0 % × 1.00 % = 3,888 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 + + +				2,517,072 円 ( 15,732 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01C (賃) - 102	1,300 ( 1,273 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,358	対象基準階の 月額実質賃料 1,102 円/㎡
b	筑紫野31K (賃) - 105	994 ( 954 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	930	月額支払賃料 ( 1,100 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	104,400 円	26,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	106,944 円	2,673,600 ×	4.0 %
公租公課	土地 20,900 円	査定額	
	建物 221,800 円	26,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	506,244 円 (	3,164 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.1 % )
(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	26,100,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 188.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	1,725,210 円 ( 10,783 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,517,072 円
総費用			506,244 円
純収益 -			2,010,828 円
建物等に帰属する純収益			1,725,210 円
土地に帰属する純収益 -			285,618 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			278,363 円 ( 1,740 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	6,473,558 円 (		40,500 円 / m <sup>2</sup> )

# 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	新都市中央鑑定株式会社
筑紫野(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	7,630,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 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 26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	筑紫野市大字山家5 1 1 4 番 1 0				地積 (㎡)	333	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	南東3.3 m 市道	下水	筑前山家450 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.3 m市道	交通施設	筑前山家駅 北西方450 m	法令 準都計 (60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市郊外部及び隣接の筑前町等の住宅地域である。需要者の中心は筑紫野市及びその隣接市町に居住する地縁性を有する個人が中心である。山家地区の一部ではミニ開発等の新規分譲も行われており、地価は横ばい傾向にあるものと思われる。土地は1 0 0 坪で7 0 0 万円から8 0 0 万円程度、中古の戸建住宅で1 , 5 0 0 万円程度が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は筑紫野市内の低価格水準の取引事例が少ないことから一部隣接の筑前町内の事例も採用した。一部格差補正率の大きな事例もあるが、的確に補修正がなされている。収益価格については農家も混在し、賃貸市場が未成熟なため求め得なかった。従って比準価格を標準に価格牽連性を持つ地価公示価格等も勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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 行政 其他	
	公示価格	[ ] / 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 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 22,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	筑紫野市は金融緩和の影響もあり、周辺市町からの人口流入も認められ、戸建住宅やアパートの建設が比較的活発である。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	農家住宅と一般住宅が混在するエリアで、市中心部から離れているが近年住宅需要も堅調に推移し、地価は横ばいで推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野31K - 121	筑紫野市		更地	( )	不整形	北6 m区画街路		1 低専 (50,80) 地区計画等		
b	筑紫野01C - 803	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南東9 m市道		都計外		
c	筑紫野01C - 509	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ台形	北東4 m市道		準都計 (60,200)		
d	筑前01C D H - 901	朝倉郡筑前町		建付地	( )	長方形	北東6 m町道		(都) 2 低専 (50,80)		
e	筑前01C - 915	朝倉郡筑前町		建付地	( )	不整形	北6 m町道 南西2 m 二方路		(都) 1 低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 26,783	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [ / ]	100 [ 72.5 ]	38,974	100 [150.2]	25,948	街路 交通・ 0.0	25,900	
b	( ) 35,359	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	34,329	100 [144.4]	23,774	接近 環境 0.0	23,800	
c	( ) 14,084	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,084	100 [ 67.8 ]	20,773	画地 行政 0.0	20,800	
d	( ) 22,102	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,323	100 [106.3]	21,000	その他 0.0	21,000	
e	( ) 20,765	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 85.9 ]	24,391	100 [108.0]	22,584	[100.0] 100	22,600	
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 +0.50	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 -20.4	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 +10.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は困難。						

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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小野不動産鑑定. Row 1: 筑紫野(県) - 3, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野01C - 110	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	北8.5 m市道		2中専 (60,200)		
b	筑紫野01C - 704	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m私道		2中専 (60,172)		
c	筑紫野31K - 816	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m道路		1中専 (60,200)		
d	筑紫野01C - 508	筑紫野市		建付地	( )	不整形	北6 m道路		1住居 (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	( ) 93,350	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	95,072	$\frac{100}{[113.8]}$	83,543	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	86,900	
b	( ) 83,084	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,410	$\frac{100}{[101.4]}$	84,231	画地 +4.0 行政 0.0	87,600	
c	( ) 82,904	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,391	$\frac{100}{[107.1]}$	79,730	その他 0.0	82,900	
d	( ) 67,392	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	72,429	$\frac{100}{[85.7]}$	84,515	その他 0.0	87,900	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.61	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 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	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 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0	画地 -5.0	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： 86,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,787,937	610,082	2,177,855	1,725,210	452,645	( 0.9746 ) 441,148	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	10,259,256 円 ( 62,200 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	94.00	L S 2 F		188.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	11.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅（ファミリータイプ、2DK、1戸当たり平均約47㎡）			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,220	114,680	2.0	229,360
2 ~	住宅	94.00	100.0	94.00	1,220	114,680	2.0	229,360
~								
~								
~								
計		188.00	100.0	188.00		229,360		458,720
年額支払賃料					229,360 円 × 12ヶ月 = 2,752,320 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								
その他の収入(駐車場使用料等)					4,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 96,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					2,752,320 円 × 6.0 % + 96,000 円 × 6.0 % = 170,899 円			
以上計 + a+ - -					2,677,421 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 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 %) 458,720 円 × 94.0 % × 0.2563 = 110,516 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 + + +					2,787,937 円 ( 16,897 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 3 1 K (賃) - 101	1,089 ( 1,045 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,433	対象基準階の 月額実質賃料 1,272 円/㎡
b	筑紫野 3 1 K (賃) - 804	1,123 ( 1,121 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,070	月額支払賃料 ( 1,220 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	104,400 円	26,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	199,382 円	2,848,320 ×	7.0 %
公租公課	土地 32,300 円	査定額	
	建物 221,800 円	26,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	610,082 円 (	3,697 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.9 %)
(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	26,100,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 188.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 40 % + 0.0921 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,725,210 円 ( 10,456 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,787,937 円	
総費用		610,082 円	
純収益 -		2,177,855 円	
建物等に帰属する純収益		1,725,210 円	
土地に帰属する純収益 -		452,645 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		441,148 円 ( 2,674 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	10,259,256 円 (	62,200 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小野不動産鑑定. Values include 筑紫野(県) - 4, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,000 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (筑紫野市大字阿志岐2489番49), shape (1:1.5), surrounding area, and price determination reasons. Row 10 includes a comparison table for price changes.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	筑紫野 3 1 K - 125	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道 北東11 m 二方路		1 低専 (60,80)					
b	筑紫野 3 1 K - 517	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)					
c	筑紫野 3 1 K - 815	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)					
d	筑紫野 0 1 C - 803	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南東9 m市道		都計外					
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	( ) 44,394	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,101	100 [ 95.0]	45,369	街路 交通・ 0.0		45,800			
b	( ) 47,400	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	45,577	100 [ 94.8]	48,077	接近 環境 0.0		48,600			
c	( ) 44,363	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	44,363	100 [ 89.1]	49,790	画地 行政 +1.0		50,300			
d	( ) 35,359	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	34,329	100 [ 79.6]	43,127	その他 0.0		43,600			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -8.0	画地 +4.0	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -17.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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				
(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	第1種低層住居専用地域に指定された住宅団地であり、自用の戸建住宅がほとんどであることから、賃料等の把握が困難なため。						

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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 筑紫野(県) - 5, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 21日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野01C - 822	筑紫野市		更地	( )	ほぼ整形	北西4.1 m市道		1住居 (60,164)		
b	筑紫野31K - 127	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ整形	北4.1 m市道		1低専 (50,80)		
c	筑紫野01C - 804	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)		
d	筑紫野01C - 807	筑紫野市		建付地	( )	袋地等	北西6.1 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	( ) 59,510	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,462	$\frac{100}{[102.8]}$	58,815	街路 交通・ 0.0	58,800	
b	( ) 55,485	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,036	$\frac{100}{[103.7]}$	56,930	接近 環境 0.0	56,900	
c	( ) 55,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,318	$\frac{100}{[100.6]}$	55,982	画地 行政 0.0	56,000	
d	( ) 47,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,978	$\frac{100}{[95.0]}$	56,819	その他 0.0	56,800	
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 +0.40	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,673,169	346,180	1,326,989	1,090,510	236,479	( 0.9750 ) 230,567	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	5,489,690 円 ( 40,700 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	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準住居 準防	60 %	200 %	200 %	135 ㎡	11.0 m × 12.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3 L D K 平均専有面積 6 0 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,110	66,600	1.0	66,600
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,120	67,200	1.0	67,200
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		133,800		133,800
年額支払賃料						133,800 円 × 12ヶ月 = 1,605,600 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ため非計上		
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)						0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						1,605,600 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 86,280 円		
以上計 + a+ - -						1,639,320 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						133,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,271 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 %) 133,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 32,578 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 + + +						1,673,169 円 ( 12,394 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 0 1 C (賃) - 803	1,000 ( 1,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,022	対象基準階の 月額実質賃料 1,145 円/㎡
b	筑紫野 3 1 K (賃) - 804	1,123 ( 1,121 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,148	月額支払賃料 ( 1,120 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	66,800 円	16,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	86,280 円	1,725,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 17,800 円	査定額	
	建物 141,900 円	16,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	16,700 円	16,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	16,700 円	16,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	346,180 円 (	2,564 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	16,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 120.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,090,510 円 ( 8,078 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,673,169 円
総費用			346,180 円
純収益 -			1,326,989 円
建物等に帰属する純収益			1,090,510 円
土地に帰属する純収益 -			236,479 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			230,567 円 ( 1,708 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,489,690 円 (		40,700 円 / m <sup>2</sup> )

# 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	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 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 2日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市紫6丁目187番74 紫6-5-2				地積 (㎡)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)	
	1:1.5	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	北東5m 市道	水道、ガス、下水	紫1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、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 5m 市道	交通施設	紫駅 南東方1km	法令 1低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び古い分譲住宅地域であり、今後とも現状の環境を維持するものと予測する。市内の住宅需要は高まっており、比較的居住環境が良好な近隣地域の地価水準は上昇基調である。						
(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	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市内において、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心であり、周辺市町からの流入も見られる。福岡市等への通勤利便性が良好なことから、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で1,500万円から2,000万円、新築戸建住宅で3,000万円から3,500万円程度と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は1低専地域内の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の戸建住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 +1.0 域 交通 +5.0 要 環境 -22.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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 画地 行政 その他	
	筑紫野(県) - 8	[106.0] 100	100 [102.0]	100 [82.7]	100	82,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 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 77,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		筑紫野市は福岡都心部への交通利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。		
	- 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 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		丘陵地に位置する既存住宅地域であるが、居住環境が良好な住宅地として堅調な需要が見込める。		
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野01C-110	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	北8.5 m市道		2 中専 (60,200)		
b	筑紫野01C-507	筑紫野市		建付地	( )	長方形	北6 m市道 西4 m 角地		2 低専 (60,80)		
c	筑紫野01C-508	筑紫野市		建付地	( )	不整形	北6 m道路		1 住居 (60,200)		
d	筑紫野31K-816	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m道路		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	( ) 93,350	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	95,072	100 [114.7]	82,888	街路 交通・ 0.0	83,700	
b	( ) 72,385	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	72,315	100 [ 91.0]	79,467	接近 環境 0.0	80,300	
c	( ) 67,392	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	72,429	100 [ 88.7]	81,656	画地 +1.0	82,500	
d	( ) 82,904	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,391	100 [105.8]	80,710	行政 その他 0.0	81,500	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 82,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
筑紫野(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔 印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 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) [平成31年1月]	69,000 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	筑紫野市湯町 2 丁目 2 6 5 番 3 湯町 2 - 8 - 3			地積 (㎡)	230	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60,200)		
	台形 1:1	住宅 W 2	中心市街地と湯町街にはさまれた一般住宅地域	南 9 m 市道	水道、ガス、下水	二日市 1 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 180 m、南 40 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			240 ㎡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	9 m 市道	交通施設	二日市駅 南方 1 km 法令 2 中専 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として概ね熟成しており、今後も一部残る空地への建ち込みや建て替え等が進展し、住環境を高めていくものと予測する。地価は上昇傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	64,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市の市街地のうち J R 鹿児島本線・西鉄天神大牟田線沿いを中心とした住宅地域である。需要者の中心は、市内外に通勤するサラリーマン層が主体となっている。土地需要は底堅く、不動産取引も活発であり、投資目的の比較的高値の取引も見受けられる。市場の中心価格は、画地の規模等により異なるが、7 0 坪の土地で 1 千 8 百万円～ 2 千万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中心市街地と湯町街に挟まれた住宅地域で、自己所有目的の取引が主である。本件においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない為、収益価格はやや低位に試算された。従って、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向や採用しなかった取引事例も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	補 正 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 環境 画地 行政 其他		
	筑紫野(県) - 8						補 正 其他		
	前年指定基準地の価格	[106.0]	100	100	[100.0]	88,200	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		
	64,600 円/㎡	100	[102.0]	[76.1]	100		0.0 0.0 0.0 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 83,000 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	実需及び投資ともに不動産需要は増加傾向にあるが、消費税増税や貿易摩擦等の懸念材料もあり、今後の動向が注目される。			
	- 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				(地域要因)	低層住宅地域として概ね熟成した地域であり、中心部に比較的近く利便性にも優れている。土地需要は多く、地価も上昇傾向にある。			
	代表標準地 標準地					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号								
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +8.4 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野01C - 704	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.3 m私道		2中専 (60,172)		
b	筑紫野01C - 110	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	北8.5 m市道		2中専 (60,200)		
c	筑紫野01C - 103	筑紫野市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北4 m道路		1住居 (60,160)		
d	筑紫野01C - 513	筑紫野市		更地	( )	不整形	南東6 m県道 北東5 m 二方路		1住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 83,084	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,410	$\frac{100}{[88.5]}$	96,508	街路 交通・ 0.0	96,500	
b	( ) 93,350	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	95,072	$\frac{100}{[103.0]}$	92,303	接近 環境 0.0	92,300	
c	( ) 72,498	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	81,765	$\frac{100}{[95.0]}$	86,068	画地 行政 0.0	86,100	
d	( ) 90,814	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	90,991	$\frac{100}{[107.1]}$	84,959	その他 0.0	85,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	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 +0.62	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 +2.9	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： 91,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,428,885	657,980	2,770,905	2,115,200	655,705	( 0.9746 ) 639,050	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	14,861,628 円 ( 64,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	115.00	L S 2 F		230.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専	60 %	200 %	200 %	230 ㎡	16.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建て共同住宅を想定。( 1 , 2 階：各 2 戸 L D K 平均 5 7 . 5 ㎡ )			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,250	143,750	2.0	287,500
2 ~	住宅	115.00	100.0	115.00	1,250	143,750	2.0	287,500
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		287,500		575,000
年額支払賃料				287,500 円 × 12ヶ月 = 3,450,000 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				共益費等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)				4,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				3,450,000 円 × 6.0 % + 192,000 円 × 6.0 % = 218,520 円				
以上計 + a+ - -				3,423,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				575,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 5,405 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 + + +				3,428,885 円 ( 14,908 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 3 1 K (賃) - 804	1,123 ( 1,121 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,211	対象基準階の 月額実質賃料 1,252 円/㎡
b	筑紫野 3 1 K (賃) - 101	1,089 ( 1,045 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,344	月額支払賃料 ( 1,250 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	128,000 円	32,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	145,680 円	3,642,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 48,300 円	査定額	
	建物 272,000 円	32,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	32,000 円	32,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,000 円	32,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	657,980 円 (	2,861 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.2 % )
(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	32,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 230.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	2,115,200 円 ( 9,197 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,428,885 円
総費用			657,980 円
純収益 -			2,770,905 円
建物等に帰属する純収益			2,115,200 円
土地に帰属する純収益 -			655,705 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			639,050 円 ( 2,778 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	14,861,628 円 (		64,600 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 筑紫野(県) - 8, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月], 円/㎡, 1.2倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (筑紫野市針摺北441番94), area (279㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 68,500 円/㎡).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑紫野31K - 130	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (40, 60) 地区計画等	
b	筑紫野01C - 101	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1 低専 (50, 80)	
c	筑紫野01C - 516	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 北西4.5 m 角地		1 低専 (60, 80)	
d	筑紫野01C - 818	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50, 80)	
e	-				( )					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	( ) 58,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,774	$\frac{100}{[89.2]}$	67,011	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	68,400
b	( ) 80,923	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	83,646	$\frac{100}{[108.0]}$	77,450	画地 +2.0 行政 0.0	79,000
c	( ) 59,708	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,128	$\frac{100}{[87.5]}$	67,575	その他 0.0	68,900
d	( ) 57,507	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,255	$\frac{100}{[86.6]}$	67,269		68,600
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.38	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 -8.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	%/月 +0.68	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	%/月 +0.25	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 -5.0		
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: 68,500 円/㎡]			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ ]	⑤時点修正 [ ] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [ ]	⑨時点修正 [ ] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [ ]	⑬時点修正 [ ] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 ( ) %	⑰個別的要因の比較 [ ] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正	月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正	月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) ( ) %
	⑧収益価格		円 ( 円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない				開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧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	小野不動産鑑定
筑紫野(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 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 9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	倍率	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市美しが丘南2丁目9番12				地積 (㎡)	262	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m 市道	水道、ガス、下水	原田1.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 90m、北 100m		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 19.5m、		規模	260㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6m市道	交通 原田駅 南東方1.5km	法令 1低専 (50,80)				
	地域要因の将来予測	区画整然とした閑静な住宅団地であり、特段の変化は見られず今後も現状を維持するものと予測する。住環境が良好なことから、需要は堅調であり、地価は、今後も上昇傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 80,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市に存する住宅団地を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等に通勤する第一次取得者等である。区画整然とした住宅地域で最寄り駅にはやや距離があるものの、比較的品等が良好な住宅団地であることから需要は強く、地価は上昇傾向にあり、その状況はやや強まっている。市場での需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模で概ね2,000万円前半である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並び住宅団地内に存し自己利用が殆どであることから賃貸想定して収益価格を試算することは考えにくい。よって、収益還元法は適用できなかった。以上から、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		補正 交通 0.0	域 交通 +6.0	
			100	[ ]	[ ]	100		環境 0.0	要 環境 -18.0	
								画地 +2.0	因 行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	筑紫野(県) - 8							補正 交通 0.0	域 交通 +6.0	
	前年指定基準地の価格	[106.0]	100	100	[103.0]			環境 0.0	要 環境 -18.0	
	64,600 円/㎡	100	[102.0]	[86.9]	100	79,600		画地 +2.0	因 行政 0.0	
								行政 0.0	その他 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 74,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	福岡市のベッドタウンとして発展し、人口は約10万人超で微増傾向にある。低金利等を背景に宅地需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	市南端に位置する区画整然とした良好な住宅団地である。最寄り駅にはやや距離があるものの、その品等の良さから宅地需要は強い。				
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間 +8.1%	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	筑紫野01C-105	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東12 m市道 南西6 m 角地		1低専 (60,80) 建築協定				
b	筑紫野01C-809	筑紫野市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)				
c	筑紫野31K-120	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 角地		1低専 (60,80)				
d	筑紫野01C-501	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m道路		1住居 (60,200) 地区計画等				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 73,730	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.5]}$	81,914	$\frac{100}{[106.1]}$	77,205	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	79,500			
b	( ) 73,106	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,181	$\frac{100}{[94.9]}$	78,168	画地 +3.0 行政 0.0	80,500			
c	( ) 83,677	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	83,990	$\frac{100}{[103.0]}$	81,544	その他 0.0	84,000			
d	( ) 71,293	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,124	$\frac{100}{[92.7]}$	77,804	その他 0.0	80,100			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 -4.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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 +0.68	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 +3.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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： 80,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地内に所在しており、自用の戸建住宅がほとんどであることから、賃料等の把握が困難なため。					

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	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 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 2日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	筑紫野市大字山口1139番1				地積(㎡)	675	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅と農家住宅が混在する山手の住宅地域	南西3.5m 市道	下水	天拝山4.5km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	3.5m市道	交通施設	天拝山駅 南西方4.5km	法令「調区」(60,200) 規制 土砂災害警戒区域
(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	18,100 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、筑紫野市の住宅地域の中で農家住宅と一般住宅が混在する地域である。需要者は市内の居住者や地縁的選好性を有するものが主体であり、圏域外からの流入は殆ど見られない。住民の高齢化により需要は弱含みであり、住宅の新規供給は皆無である。需要の中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地は800万円～1,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする山間部の住宅地域であり賃貸市場が成立していないため収益還元法は適用しない。一方、比準価格は市内の市街化調整区域内の取引事例等から求められた価格であり市場性を反映した実証的価格である。本件では、不動産の需給動向を踏まえ、比準価格を標準とし、周辺の公示価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		標準化補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		標準化補正行政その他	
(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 18,300 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	景気は緩やかに回復しつつあるが、筑紫野市の山間部は、生活利便性が劣るため高齢化が進展し、不動産市況は厳しい状況である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率	年間	-1.1 %	半年間

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	筑紫野01C-118	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m市道		「調区」(60,200)		
b	筑紫野01C-509	筑紫野市		建付地	( )	ほぼ台形	北東4 m市道		準都計(60,200)		
c	筑紫野01C-816	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南東3.8 m未舗装市道 北東2 m角地		「調区」(70,200)		
d	筑紫野01C-825	筑紫野市		建付地	( )	袋地等	南東4 m市道		都計外		
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	( ) 14,255	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	14,255	100 [ 73.8 ]	19,316	街路 交通・ 0.0	19,300	
b	( ) 14,084	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,084	100 [ 72.1 ]	19,534	接近 環境 0.0	19,500	
c	( ) 10,581	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 95.8 ]	11,089	100 [ 65.7 ]	16,878	画地 行政 0.0	16,900	
d	( ) 8,086	100 [100.0]	[ 99.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 93.0 ]	8,686	100 [ 78.5 ]	11,065	その他 0.0	11,100	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 -33.0	画地 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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -37.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	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 -38.0	画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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 -30.0	画地 -7.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,100 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				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	アパート等の賃貸物件がほとんど無く、建物の建築が規制される市街化調整区域内であるため、収益還元法の適用は実現性・妥当性に欠けることから適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
筑紫野(県) 3 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔 印
鑑定評価額	130,000,000 円		1㎡当たりの価格	37,300 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.3 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番	筑紫野市上古賀1丁目283番1ほか1筆			地積(㎡)	3,497	法令上の規制等	
	形状	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	1住居(60,200)  (その他)	
	不整形2:1	田	一般住宅地域に隣接する熟成度の高い地域	西5m市道 背面道	水道、ガス、下水	二日市1.4km		
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 0m			標準的使用	住宅地向き宅地見込地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 90m、規模			3,500㎡程度、形状 不整形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		道 5m市道	交通施設 二日市駅 南西方1.4km	法令 規制	1住居(60,200)	
	地域要因の将来予測	一般住宅に隣接する熟成度が高い地域であり、利便性にも比較的恵まれていることから、今後宅地開発が進展していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	住宅地向き宅地見込地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		38,000 円/㎡				
	控除法	控除後価格		36,200 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市の住宅地向き宅地見込地地域であり、広義には隣接市・町も含まれる。需要者は不動産業者・デベロッパー等を主とする。筑紫野市では、鉄道沿線を中心に50～70坪程度の土地の建売分譲が多く見受けられ、売れ行きも好調であり、当該地域の周辺部においても宅地開発が見受けられる。規模・形状等がまちまちであるので中心となる価格帯は見いだせないが、1000坪程度で、1億1千万円～1億2千万円程度と見料する。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、宅地見込地の事例が少なく広範囲の4事例を採用し試算したものであり、格差修正が大きい事例もあるが、現実の市場性を反映した価格として、相応の信頼を有するものと思料する。控除後価格は、転換後の更地価格については実証的であるものの、造成工事費、投資資本収益率等想定部分を多く含む点に留意すべきである。以上より、市場性を反映する基準価格にややウエイトを置き、控除後価格にも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を格標準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的要因) 宅地需要(増加傾向)を反映し、利便性・宅造条件等に恵まれた宅地見込地に対する需要は増加傾向にある。 (地域要因) 一般住宅に隣接する熟成度の高い地域であり、周辺部では宅地開発等が見られる。地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 特にない。			
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	36,000 円/㎡						
	変動率							
	年間	+3.6%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番	取引時点	現況地目	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	筑紫野01C - 118	筑紫野市		原野		ほぼ長方形	東4.5 m市道		「調区」 (60,200)	
b	筑紫野31K - 121	筑紫野市		宅地		不整形	北6 m区画街路		1低専 (50,80) 地区計画等	
c	那珂川1C - 1203	那珂川市		雑種地		ほぼ整形	南西9 m県道		「調区」 (60,200)	
d	大刀洗01C - 507	三井郡大刀洗町		畑		長方形	北西6.2 m町道 南西5 m 角地		(都) 2低専 (60,80)	
e	-									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 14,255	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	20,792	$\frac{100}{[54.9]}$	37,872	画地 0.0	37,900	
b	( ) 26,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[72.5]}$	36,942	$\frac{100}{[96.3]}$	38,361	行政 0.0 その他 0.0	38,400	
c	( ) 45,374	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,555	$\frac{100}{[91.6]}$	49,733		49,700	
d	( ) 16,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,228	$\frac{100}{[45.6]}$	35,588		35,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -27.0	宅地造成 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	画地 -27.5	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -22.0	宅地造成 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.08	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -11.0	宅地造成 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.03	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	交通・接近 -22.0	環境 -27.0	宅地造成 0.0		
e		% / 月	画地	行政	その他	交通・接近	環境	宅地造成		
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 38,000 円/㎡]			

(2)控除後価格算定内訳											
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 ( $\frac{1}{1+np}$ ) n: 7.5月 p: 1.3%	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -( $\frac{1}{1+np}$ ) +( $\frac{1}{1+r}$ )					
78,000	(80.0%) 62,400	11,000	1,300	1,199	6,550	42,351					
投下資本収益等控除後の価格 n: 13.0月 p: 1.3% (円/㎡)		熟成度修正 r: 0.0% m: 0.0年 (円/㎡)		個別的要因の比較			控除後価格(円/㎡)				
$\frac{1}{1+np}$ : 0.8554		$\frac{1}{(1+r)^m}$ : 1.0000		[100.0] 100			36,227		36,200		
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	取引価格(円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格(円/㎡)
a		筑紫野01C - 508	67,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	79,417	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	79,400
b		筑紫野31K - 811	78,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	84,166	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,200
c		筑紫野01C - 804	55,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[79.7]}$	70,663	$\frac{[100.0]}{100}$	70,700
NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳				地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.35	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 -3.0			
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -16.0	環境 -7.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
比準価格 78,000 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)			
	筑紫野(県) - 7	83,000	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[118.8]}$	75,734	$\frac{[100.0]}{100}$	75,700			
地域要因の比較の内訳			街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0				
転換後・造成後の更地を想定した価格 78,000 円/㎡											
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			3,497 ㎡ ㎡	* 擁壁工事の概要 各画地は接面道路より0.3m程度高いので間口部分の半分程度及び背面部に0.3m程度のブロック擁壁を設置する。			* 公園緑地の工事の概要 105㎡の公園を南東端に設置する。接面道路沿いの南側突出部は緑地(60㎡程度)として残す。				
* 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 0m、西 50m、南 50m、北 0m				* 道路工事の概要 幅員6m、延長80mの舗装道路を敷設する。両側には側溝を設置する。			* 水道工事の概要 引込延長 80.0m				
* 開発区域の土地の利用状況 田 100%、畑 %、森林 %、その他 %				* 排水工事の概要 団地内道路に本管を引き込みこれに各戸より放流する。			* 電気工事の概要 引込延長 m				
* 造成画地数			14 画地	* その他							
* 1画地平均面積			200 ㎡								
* 平均盛土高			0.3 m								
* 造成後の公共減歩率			20.0 %								
* 既存公共用地率			%								
* 造成後の減歩率			20.0 %								

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小野不動産鑑定. Row 1: 筑紫野(県) 5-1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 116,000 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, [平成31年1月], 90,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 公規価示標準格しをた. (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.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	筑紫野O1C - 821	筑紫野市		建付地	( )	長方形	北西15 m市道		1住居 (60, 200)		
b	筑紫野O1C - 123	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	南西18 m県道 北東5.4 m 二方路		準住居 (60, 200)		
c	筑紫野O1C - 513	筑紫野市		更地	( )	不整形	南東6 m県道 北東5 m 二方路		1住居 (70, 200)		
d	筑紫野O1C - 114	筑紫野市		更地	( )	ほぼ正方形	南東12 m市道		1住居 (60, 200)		
e	-				( )						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 94,489	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,379	$\frac{100}{[88.1]}$	109,397	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	113,000	
b	( ) 97,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	103,415	$\frac{100}{[84.2]}$	122,821	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	127,000	
c	( ) 90,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	90,991	$\frac{100}{[76.4]}$	119,098	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	123,000	
d	( ) 56,022	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,873	$\frac{100}{[72.7]}$	115,369	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	119,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	%/月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	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
オ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 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		-		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [ ]	⑤時点修正 [ ] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [ ]	⑨時点修正 [ ] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [ ]	⑬時点修正 [ ] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 ( ) %	⑰個別的要因の比較 [ ] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [ ] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正	月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正	月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input checked="" type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,812,518	879,261	2,933,257	2,548,770	384,487	( 0.9746 ) 374,721	( 4.7 - 0.4 ) 4.3 %
	⑧収益価格	8,714,442 円 ( 84,600 円/㎡)					
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	S 3F		240.00		
⑤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	80%	300%	300%	103㎡	7.7m×13.6m	前面道路：県道 8.0m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1階店舗、2～3階は1LDKタイプ(平均専有面積36㎡)を想定			⑦有効率の理由	86.7%	建物の構造、階層としては、標準的

(3)-3 総収益算出内訳													
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)					
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)					
1～	店舗	80.00	80.0	64.00	2,150	137,600	6.0	825,600					
2～	住宅	80.00	90.0	72.00	1,330	95,760	2.0	191,520					
3～	住宅	80.00	90.0	72.00	1,330	95,760	2.0	191,520					
～													
～													
計		240.00	86.7	208.00		329,120		825,600 383,040					
⑨年額支払賃料					329,120円×12ヶ月＝				3,949,440円				
⑩a共益費(管理費)					円/㎡×				㎡×12ヶ月＝	0円			
⑩b共益費(管理費)の算出根拠													
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台×				台×12ヶ月+	=	0円		
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。					0円			
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)×空室率A(%) + (⑪×空室率B(%) )					3,949,440円×				6.0%				
					+				円×	% =	236,966円		
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬											3,712,474円		
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					825,600円×				94.0%	×	1.00%	=	7,761円
⑯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%)		
					383,040円×				94.0%	×	0.2563	=	92,283円
⑰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	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					3,812,518円				(	37,015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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	筑紫野01C (賃) - 502	1,892 ( 1,883 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,393	対象基準階の 月額実質賃料 2,161円/㎡
b	筑紫野01C (賃) - 802	2,380 ( 2,331 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,963	月額支払賃料 ( 2,150円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
①修繕費	185,500 円	37,100,000 ×	0.5 %
②維持管理費	276,461 円	3,949,440 ×	7.0 %
③公租公課	土地 27,800 円	査定額	
	建物 315,300 円	37,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	37,100 円	37,100,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	37,100 円	37,100,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	879,261 円 (	8,537 円/㎡)	(経費率 23.1 %)
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	4.7 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 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	
①建物等の初期投資額	37,100,000 円	設計監理料率 150,000 円/㎡ × 240.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 30 % + 0.0921 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	2,548,770 円 ( 24,745 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益		3,812,518 円	
②総費用		879,261 円	
③純収益 ①-②		2,933,257 円	
④建物等に帰属する純収益		2,548,770 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		384,487 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		374,721 円 ( 3,638 円/㎡)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	8,714,442 円 (	84,600 円/㎡)	

# 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	新都市中央鑑定株式会社
筑紫野(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市二日市中央6丁目567番11ほか1筆 二日市中央6-3-22				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防 (その他)	
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南東8.5m 県道	水道、ガス、下水	西鉄二日市150m		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 130m、南 50m、北 30m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 17m、規模 190㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8.5m県道	交通施設	西鉄二日市駅 西方150m 法令(80,500) 商業 規制	
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	117,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市町の最寄駅近接の商業地域である。需要者の中心は、個人事業者・投資法人・地場の不動産業者が主体となっている。郊外型大型商業施設の増加により、市内における商業地としての地位はやや低下しているが、利便性が良好である事及び低金利を反映し、投資資金等の流入もあり、住宅・事業用にかかわらず不動産需要は増加している。市場の中心価格は、画地の規模にもよるが、2千万円後半～3千万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑紫野市内及び距離的に近い太宰府市内の事例を採用し比準したもので、市場の動向を反映し、説得力を有する。他方収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等によりやや低位に試算された。従って、相対的に信頼性が高い比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 筑紫野市では人口・世帯数が増加傾向である事及び低金利・景気動向等を背景に、事業用不動産の需要は増加傾向にある。				
	- 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〕 一時の空店舗が目立つ状況から回復し、周辺の住宅需要の増大、投資需要増もあり地価は上昇傾向にある。				
変動率 年間 +7.4 % 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	筑紫野 0 1 C - 123	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	南西18 m 県道 北東5.4 m 二方路		準住居 (60,200)		
b	筑紫野 0 1 C - 821	筑紫野市		建付地	( )	長方形	北西15 m 市道		1 住居 (60,200)		
c	筑紫野 0 1 C - 701	筑紫野市		更地	( )	長方形	北東20 m 市道		1 住居 (60,200)		
d	太宰府 1 C - 1111	太宰府市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東14 m 国道		準住居 (60,200)		
e	太宰府 3 1 K - 1219	太宰府市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北40 m 国道 東6.5 m 南6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区最高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	( ) 97,765	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	103,415	100 [ 67.3 ]	153,663	街路 交通・ 0.0	154,000	
b	( ) 94,489	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,379	100 [ 65.3 ]	147,594	接近 環境 0.0	148,000	
c	( ) 105,494	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	108,131	100 [ 64.3 ]	168,166	画地 行政 0.0	168,000	
d	( ) 102,720	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,315	100 [ 59.1 ]	179,890	その他 0.0	180,000	
e	( ) 116,686	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	117,340	100 [ 67.3 ]	174,354	[100.0] 100	174,000	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -17.0	環境 -15.0	画地 -3.1	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 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -15.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -15.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -15.0	環境 -20.0	画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 165,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,331,685	2,010,632	7,321,053	6,444,060	876,993	( 0.9500 ) 833,143	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	19,375,419 円 ( 117,000 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	121.00	S 5 F		605.00		
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
商業準防	80 %	500 %	500 %	165 ㎡	10.0 m × 16.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F...店舗(1戸) 2 F~5 F...住宅(約55㎡・全8戸)			有効率の理由	85.0 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	121.00	65.0	78.65	2,600	204,490	6.0	1,226,940
2 ~	住宅	121.00	90.0	108.90	1,410	153,549	2.0	307,098
3 ~ 5	住宅	121.00	90.0	108.90	1,430	155,727	2.0	311,454
~								
~								
計		605.00	85.0	514.25		825,220		2,468,400
年額支払賃料					825,220 円 × 12ヶ月 = 9,902,640 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					共益費等を別途授受するケースは少ないため、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)					0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					9,902,640 円 × 6.0 % 円 × % = 594,158 円			
以上計 + a+ - -					9,308,482 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,468,400 円 × 94.0 % × 1.00 % = 23,203 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					9,331,685 円 ( 56,556 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	筑紫野31K (賃) - 702	1,614 ( 1,614 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,614	対象基準階の月額実質賃料 1,432 円/㎡
b	筑紫野01C (賃) - 803	1,000 ( 1,000 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,307	月額支払賃料 ( 1,430 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	469,000 円	93,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	495,132 円	9,902,640 ×	5.0 %
公租公課	土地 61,600 円	査定額	
	建物 797,300 円	93,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	93,800 円	93,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,800 円	93,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,010,632 円 (	12,186 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.5 % )
(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 )	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	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	93,800,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m <sup>2</sup> × 605.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	6,444,060 円 ( 39,055 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,331,685 円
総費用			2,010,632 円
純収益 -			7,321,053 円
建物等に帰属する純収益			6,444,060 円
土地に帰属する純収益 -			876,993 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			833,143 円 ( 5,049 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	19,375,419 円 (		117,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
筑紫野(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印
鑑定評価額	323,000,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 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 2日	(6)路線価	[平成31年1月] 83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	筑紫野市石崎1丁目208番1ほか4筆 石崎1-1-17			地積(㎡)	3,046	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)			
	不整形2:1	店舗S1	沿道型店舗、公共施設等が建ち並ぶ路線商業地域	北東15m 県道、背面道	水道、ガス、下水	朝倉街道590m	(その他) (70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 250m、北 100m		標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 50m		規模	3,000㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1.5m県道	交通 朝倉街道駅 北西方590m	法令 準工(60,200)				
	地域要因の将来予測	二日市駅、天拝山駅、朝倉街道駅の各駅に囲まれた県道沿いに位置し、郊外型店舗、病院、公共施設がみられる地域。筑紫野市役所が移転し、交通量が增大しており、土地価格は上昇基調で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗地			(4)対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	90,900 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑紫野市を中心に隣接市町等の各幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は、全国チェーン型の沿道サービス業者等が見込まれる。筑紫野市内には集客力の大きい大型GMSが2店舗立地し商業環境は厳しいが、近隣地域は市役所が移転する等発展的要素を有し、商況は比較的堅調である。需要の中心となる価格帯は更地で10万円/㎡～12万円/㎡である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は商業地域であるため収益還元法も適用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれていることから相対的の信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、筑紫野市内の商業地域の取引事例に基づき試算していることから市場性を反映しており説得力を有する。本件では、市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、不動産需給動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 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/㎡	[ ] 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 100,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +6.0% 半年間 %		
	価格形成要因		価格形成要因		価格形成要因		(一般的要因) 筑紫野市は福岡都心部への交通利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。 (地域要因) 二日市地区や朝倉街道駅へのアクセスが良好で、市役所の移転や銀行支店の進出があり、商業環境が向上している。 (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	筑紫野01C - 124	筑紫野市		更地	( )	ほぼ長方形	南西25 m 県道 北西9 m 角地		近商 (90,300) 地区計画等				
b	筑紫野31K - 525	筑紫野市		更地	( )	長方形	南東7.8 m 市道		1住居 (60,200)				
c	筑紫野01C - 123	筑紫野市		更地	( )	ほぼ台形	南西18 m 県道 北東5.4 m 二方路		準住居 (60,200)				
d	筑紫野01C - 821	筑紫野市		建付地	( )	長方形	北西15 m 市道		1住居 (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	( ) 151,248	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	147,215	$\frac{100}{[139.2]}$	105,758	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	106,000			
b	( ) 116,455	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,695	$\frac{100}{[111.4]}$	109,241	画地 0.0 行政 0.0	109,000			
c	( ) 97,765	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	103,415	$\frac{100}{[96.0]}$	107,724	その他 0.0	108,000			
d	( ) 94,489	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,379	$\frac{100}{[88.9]}$	108,413	その他 0.0	108,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +2.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	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 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +3.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	27,415,575	5,380,400	22,035,175	9,824,100	12,211,075	( 0.9746 ) 11,900,914	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	276,765,442 円 ( 90,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	1,000.00	S	1 F	1,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	3,046 ㎡	73.0 m × 41.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗として一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定したため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	1,000.00	100.0	1,000.00	2,385	2,385,000	10.0	23,850,000
~								
~								
~								
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,385,000		23,850,000
年額支払賃料				2,385,000 円 × 12ヶ月 = 28,620,000 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ため非計上				
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)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				28,620,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,431,000 円				
以上計 + a+ - -				27,189,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				23,850,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 226,575 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 + + +				27,415,575 円 ( 9,001 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 01C (賃) - 802	2,380 ( 2,331 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,208	対象基準階の 月額実質賃料 2,405 円/㎡
b	筑紫野 1C (賃) - 701	2,658 ( 2,486 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,491	月額支払賃料 ( 2,385 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	715,000 円	143,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	858,600 円	28,620,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 2,305,300 円	査定額	
	建物 1,215,500 円	143,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	143,000 円	143,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	143,000 円	143,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,380,400 円 (	1,766 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.6 % )
(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 )	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	0.9746
(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	143,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,000.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
		設備部分 0.0921 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,824,100 円 ( 3,225 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,415,575 円	
総費用		5,380,400 円	
純収益 -		22,035,175 円	
建物等に帰属する純収益		9,824,100 円	
土地に帰属する純収益 -		12,211,075 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		11,900,914 円 ( 3,907 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	276,765,442 円 (	90,900 円 / m <sup>2</sup> )	