

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, (有)エステート・プランニング. Row 1: 春日(県) - 1, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 114,000 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, 1.3 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 multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (1) 基準地, (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) 公称価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日1C - 413	春日市		建付地	()	不整形	西6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	春日1C - 410	春日市		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	春日1C - 1101	春日市		更地	()	ほぼ長方形	西9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
d	春日1C - 1109	春日市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
e	春日31K - 220	春日市		更地	()	不整形	北西6 m区画街路 南西6 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 93,019	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	112,186	100 [100.0]	112,186	街路 交通・ 0.0	114,000	
b	() 105,532	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	110,281	100 [96.0]	114,876	接近 環境 0.0	117,000	
c	() 119,380	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	126,708	100 [108.2]	117,105	画地 +2.0	119,000	
d	() 98,164	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	101,786	100 [95.0]	107,143	行政 その他 0.0	109,000	
e	() 93,914	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [96.9]	104,963	100 [95.0]	110,487	[102.0] 100	113,000	
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 +0.89	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 -14.1	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	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.89	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 -3.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0
			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	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.90	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 +5.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0
			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	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	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	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 -3.1	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	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 114,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント(株)
春日(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 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]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市小倉 6 丁目 1 1 7 番			地積 (㎡)	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	2 中専 (60,150)			
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	南福岡1.4 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模			165 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m 市道	交通 南福岡駅 南西方1.4 km	法令 2 中専 (60,150)				
	地域要因の将来予測	利用状況は当面現状のままであるものと思料される。当地域は地勢及び街路条件等の劣る地域であるが、開発素地取得競争の激化から当地域周辺にも分譲開発が多く認められ、地価は上昇基調で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	77,800 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	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、福岡市への通勤者、市内及び周辺市町に在住する一般所得層等である。業者間における分譲素地取得競争は激化しており、最寄駅徒歩圏エリア、平地等における開発素地の取得が困難であることから、当該地域のような街路条件等の劣る地域においても積極的な開発素地の高値取得が認められ、地価上昇幅は拡大傾向にあるものと判断した。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映した実証の価格である。本件は、試算値にややバラツキが生じたものの、規範性の高い事例より求めた価格であり、市場を反映している。収益価格は収益性に着目した理論的価格であるが、近隣地域は、共同住宅等の収益物件が見受けられるもの、持家志向の強い郊外の住宅地域に所在するため説得力に欠ける。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準格	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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
価と格しをた	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	春日(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +4.0 要 環境 +50.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	132,000 円/㎡	[113.6]	100	100	[100.0]	92,400			
			100	[102.0]	[159.1]	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 85,000 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 +9.4 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) マンション価格に割高感、個人投資行動に鈍化が認められる様になったが、住宅分譲地の需要は依然好調で、地価上昇圧力が認められる。 (地域要因) 激化する分譲地及び素地需要を背景とした地価上昇圧力により、街路条件等住環境の劣る当該地域の地価においても上昇傾向にある。 (個別的要因) 特に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	春日1C - 402	春日市		建付地	()	不整形	西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m				
b	春日1C - 809	春日市		更地	()	長方形	北6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m				
c	春日31K - 1218	春日市		更地	()	不整形	北西3 m市道		近商 (80,200) 高度地区1種最高20m				
d	春日31K - 1222	春日市		建付地	()	不整形	南東7.5 m市道 北東3.8 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 79,673	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	96,557	$\frac{100}{[107.0]}$	90,240	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	90,200			
b	() 109,091	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,727	$\frac{100}{[122.3]}$	95,443	画地 0.0 行政 0.0	95,400			
c	() 78,841	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	95,047	$\frac{100}{[98.0]}$	96,987	その他 0.0	97,000			
d	() 92,574	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	101,935	$\frac{100}{[109.1]}$	93,433	その他 0.0	93,400			
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 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.77	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 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 -2.1	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： 93,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。				
(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)
	2,077,438	392,640	1,684,798	1,158,400	526,398	(0.9757) 513,607	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	12,840,175 円 (77,800 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	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	10.5 m × 15.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDK程度を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段を想定。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,280	83,200	2.0	166,400
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,280	83,200	1.0	83,200
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		166,400		332,800
年額支払賃料							166,400 円 × 12ヶ月 = 1,996,800 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							共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
その他の収入(駐車場使用料等)							6,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により十分担保されており計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))							1,996,800 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 107,040 円	
以上計 + a+ - -							2,033,760 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							332,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,162 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 %) 166,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 40,516 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 + + +							2,077,438 円 (12,591 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)1 C - 502	958 (938)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,369	対象基準階の 月額実質賃料 1,309 円/㎡
b	春日(賃)1 C - 503	966 (946)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,288	月額支払賃料 (1,280 円/㎡)
c	春日(賃)1 C - 504	830 (830)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,107	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	72,400 円	18,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	107,040 円	2,140,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 32,200 円	査定額	
	建物 144,800 円	18,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	18,100 円	18,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,100 円	18,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	392,640 円 (	2,380 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n 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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	18,100,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 130.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,158,400 円 (7,021 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,077,438 円	
総費用		392,640 円	
純収益 -		1,684,798 円	
建物等に帰属する純収益		1,158,400 円	
土地に帰属する純収益 -		526,398 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		513,607 円 (3,113 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	12,840,175 円 (	77,800 円 / m ²)	

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, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 春日(県) - 3, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 高田 卓巳 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 24,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 110,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は春日市及び大野城市を中心とする. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 旧分譲地で、アパート等の賃貸物件はほとんどなく. (8) 公称価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 春日(県) - 9, etc. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率, etc.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日1C - 1109	春日市		更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専(50,80) 高さ制限10m		
b	春日31K - 220	春日市		更地	()	不整形	北西6m区画街路 南西6m 角地		1低専(60,80)		
c	春日1C - 1101	春日市		更地	()	ほぼ長方形	西9m市道		1低専(50,80) 高さ制限10m		
d	春日1C - 410	春日市		更地	()	ほぼ長方形	北4m市道		1低専(50,80)		
e	春日1C - 1204	春日市		更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 南西9m 角地		1低専(60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 98,164	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	101,786	100 [96.0]	106,027	街路 交通・ 0.0	110,000	
b	() 93,914	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [96.9]	104,963	100 [101.4]	103,514	接近 環境 0.0	108,000	
c	() 119,380	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	126,708	100 [112.2]	112,930	画地 行政 +4.0	117,000	
d	() 105,532	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	110,281	100 [100.8]	109,406	その他 0.0	114,000	
e	() 87,941	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [105.1]	88,276	100 [95.0]	92,922	[104.0] 100	96,600	
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 +0.85	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.90	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.89	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 +5.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -11.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 +10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 110,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 5 日提出
春日(県) - 4 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: 春日(県) - 4, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 高田 卓巳 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 27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) 公規価示標準格, (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 details like '春日市若葉台東 4 丁目 3 0 番' and '戸建住宅地'.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	春日31K - 1316	春日市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1中専 (60,150) 高度地区1種最高15m				
b	春日1C - 8	春日市		建付地	()	台形	南4 m市道 北東4 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区1種最高15m				
c	春日1C - 7	春日市		建付地	()	不整形	南西4 m市道		1中専 (60,150)				
d	春日31K - 1322	春日市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1中専 (60,150) 高度地区1種最高15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 123,288	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	133,644	$\frac{100}{[113.3]}$	117,956	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	123,000			
b	() 102,399	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	111,200	$\frac{100}{[108.2]}$	102,773	画地 +4.0 行政 0.0	107,000			
c	() 118,810	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	126,289	$\frac{100}{[119.0]}$	106,125	その他 0.0	110,000			
d	() 108,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	116,771	$\frac{100}{[102.0]}$	114,481	その他 0.0	119,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.76	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 +1.06	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 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 115,000 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		対象基準地を含む近隣地域は第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日1C - 404	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	春日1C - 401	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.1 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
c	春日1C - 408	春日市		更地	()	長方形	南西6 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
d	春日1C - 807	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	春日31K - 1221	春日市		建付地	()	ほぼ整形	北東6.5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 87,306	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	91,671	100 [93.1]	98,465	街路 交通・ 0.0	98,500	
b	() 90,930	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,568	100 [96.0]	100,592	接近 環境 0.0	101,000	
c	() 95,482	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	101,020	100 [103.9]	97,228	画地 行政 0.0	97,200	
d	() 84,784	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,871	100 [101.0]	88,981	その他 0.0	89,000	
e	() 89,925	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,389	100 [103.9]	93,733	[100.0] 100	93,700	
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 +0.72	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,307,291	424,500	1,882,791	1,421,550	461,241	(0.9722) 448,419	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,210,475 円 (67,900 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 (㎡)		
共同住宅	75.00	W 2 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60%	150%	150%	165㎡	11.0 m × 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	メゾネットのファミリータイプの2戸を想定した			有効率 の理由	100.0%	内階段であるため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,320	99,000	1.0	99,000
~							1.0	99,000
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		198,000		198,000
年額支払賃料						198,000円 × 12ヶ月 = 2,376,000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								
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)						敷金等により十分担保されており計上しない 0円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,376,000円 × 5.0% + 円 × % = 118,800円		
以上計 + a+ - -						2,257,200円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						198,000円 × 95.0% × 1.00% = 1,881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%) 198,000円 × 95.0% × 0.2563 = 48,210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 + + +						2,307,291円 (13,984円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)1 C - 1101	1,474 (1,384)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,478	対象基準階の 月額実質賃料 1,350円/㎡
b	春日(賃)3 1K - 803	1,235 (1,235)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,300	月額支払賃料 (1,320円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	118,800 円	2,376,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 32,700 円	査定額	
	建物 156,000 円	19,500,000 ×	50.0 % × 16.00 / 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 ～	424,500 円 (	2,573 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(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 126,000 円 / m ² × 150.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 × 40 % +	仕上部分 0.0792 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,421,550 円 (8,615 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,307,291 円	
総費用		424,500 円	
純収益 -		1,882,791 円	
建物等に帰属する純収益		1,421,550 円	
土地に帰属する純収益 -		461,241 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		448,419 円 (2,718 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	11,210,475 円 (	67,900 円 / m ²)	

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日1C - 807	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	東6m市道		1低専 (50,80)	
b	春日1C - 406	春日市		貸家建付地	()	長方形	北東6m市道		1低専 (50,80)	
c	春日1C - 1207	春日市		更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 南4.5m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
d	春日1C - 1202	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道 南1m 二方路		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 84,784	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,871	$\frac{100}{[107.1]}$	83,913	街路 交通・ 0.0	87,300
b	() 84,039	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,989	$\frac{100}{[104.0]}$	84,605	接近 0.0	
c	() 87,248	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,737	$\frac{100}{[105.1]}$	87,285	環境 0.0	90,800
d	() 93,974	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	103,953	$\frac{100}{[118.8]}$	87,503	画地 +4.0	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政 0.0	91,000
									その他 0.0	
									[104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 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 +0.75	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +12.0		
			画地 -3.0	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： 88,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自己所有を目的とする1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日1C - 1102	春日市		建付地	()	袋地等	西9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
b	春日1C - 1203	春日市		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	春日1C - 1105	春日市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
d	大野城31K - 212	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	東8.4 m市道 南西4.5 m 二方路		1 低専 (50,60)	
e	大野城31K - 211	大野城市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 61,969	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	72,228	100 [106.1]	68,075	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	69,400
b	() 78,719	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [106.1]	79,535	100 [113.1]	70,323	画地 0.0 行政 0.0	71,700
c	() 79,746	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,531	100 [121.2]	69,745	その他 +2.0	71,100
d	() 55,455	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	64,179	100 [97.0]	66,164	その他 0.0	67,500
e	() 59,128	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [93.0]	100 [102.0]	65,573	100 [97.0]	67,601	[102.0] 100	69,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 +6.1	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 +1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 69,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	郊外の閑静な戸建住宅地域で、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 5日提出
春日(県) - 8 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エステート・プランニング. Row 1: 春日(県) - 8, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 165,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 154,000 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 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (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	春日1C - 503	春日市		建付地	()	不整形	南西6.2 m市道		準工 (60,200) 高度地区最高20m				
b	春日1C - 1301	春日市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区1種最高20m				
c	春日1C - 4	春日市		建付地	()	長方形	南東6 m市道 北西2.5 m 二方路		1住居 (60,200)				
d	春日1C - 1310	春日市		建付地	()	長方形	北4.5 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	() 126,809	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	136,875	$\frac{100}{[92.1]}$	148,616	街路 交通・ 0.0	153,000			
b	() 142,099	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,325	$\frac{100}{[100.9]}$	151,957	接近 環境 0.0	157,000			
c	() 151,703	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	157,392	$\frac{100}{[108.1]}$	145,599	画地 行政 +3.0 0.0	150,000			
d	() 126,257	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,640	$\frac{100}{[87.5]}$	159,589	その他 0.0	164,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	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 +1.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	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
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： 156,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	開発法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用			する しない			
開発法を適用する場合の理由			分譲マンション用地としての需要が高い地域であるため。			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
659,242,432	497,510,624	12	420,000	1,764.00	210,000	2,166.00
開発法による価格		161,731,808 円 (151,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共漬地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
1,073㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,073.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)			(100.0 %)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
486.00 ㎡	2,166.00㎡	1,802.50㎡	363.50㎡	1,764.00㎡	R C 5 F (21戸) 84㎡ 4 L D K		
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率		
(45.3 %)	(201.9 %)	(168.0 %)	(33.9 %)	(81.44 %)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区1種最高	60 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：	8.0 m m
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	420,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	420,000 円 / ㎡ ×	1,764.00 ㎡ =	740,880,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円		
		合 計		740,880,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
			210,000 円 / ㎡ × (1 + 3 %) =		216,300 円 / ㎡		
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
			216,300 円 / ㎡ × 2,166.00 ㎡ =		468,505,800 円		
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
		740,880,000 円 ×		12 % =		88,905,600 円	
支出合計 + +						557,411,400 円	
(4)-4 投下資本収益率		12 %					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	3ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	6ヶ月	販売管理費 (2 期目)	10ヶ月		
建築工事 (2 期目)	10ヶ月	販売収入 (2 期目)	10ヶ月	販売管理費 (3 期目)	14ヶ月		
建築工事 (3 期目)	14ヶ月	販売収入 (3 期目)	14ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (×)		
収入	販売総額 (1 期)	74,088,000 円 (10 %)	× 0.9449	(6 ヶ月)	=	70,005,751 円	
	販売総額 (2 期)	148,176,000 円 (20 %)	× 0.9099	(10 ヶ月)	=	134,825,342 円	
	販売総額 (3 期)	518,616,000 円 (70 %)	× 0.8762	(14 ヶ月)	=	454,411,339 円	
収入合計	-	-	-	-	659,242,432 円		
支出	建築工事費 (1 期)	46,850,580 円 (10 %)	× 0.9449	(6 ヶ月)	=	44,269,113 円	
	建築工事費 (2 期)	46,850,580 円 (10 %)	× 0.9099	(10 ヶ月)	=	42,629,343 円	
	建築工事費 (3 期)	374,804,640 円 (80 %)	× 0.8762	(14 ヶ月)	=	328,403,826 円	
	開発負担金	0 円 (0 %)	× 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	35,562,240 円 (40 %)	× 0.9721	(3 ヶ月)	=	34,570,054 円	
	販売管理費 (2 期)	26,671,680 円 (30 %)	× 0.9099	(10 ヶ月)	=	24,268,562 円	
	販売管理費 (3 期)	26,671,680 円 (30 %)	× 0.8762	(14 ヶ月)	=	23,369,726 円	
支出合計	-	-	-	-	497,510,624 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格	
		659,242,432 円 -		497,510,624 円 =		161,731,808 円 151,000 円 / ㎡	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
春日(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 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]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市光町2丁目137番				地積(㎡)	114	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	1:1	住宅W2	小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西4.5m市道	水道、ガス、下水	春日600m	(その他) (60,180)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 80m、北 120m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 10m、規模		100㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路	交通	法令	1住居(60,180)		
				基準方位 北4.5m市道	春日駅南西方600m	規制			
	地域要因の将来予測	画地規模が小さい住宅が建ち並ぶが、利便性の高い住宅地域であり、今後は古い戸建住宅が、新しい戸建住宅やアパート等に建替えられていくと予測する。地価はもうしばらく上昇傾向が続くと予測する。							
(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	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 150,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 96,900 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	同一需給圏は春日市及び大野城市を中心とする、西鉄・JR線駅徒歩圏内の住宅地域で、需要者の中心は福岡市中心部等へ通勤を行う一般給与所得者層である。福岡市内では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域では、一般給与所得者層による戸建住宅購入が困難となっており、戸建住宅需要はまだ割安感のある周辺市町に波及している。需要の中心となる価格帯は1500～2000万円程度で、小規模画地の場合は単価が極端に高額となるケースもある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は旧来からの住宅地域に存し、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは少なく、戸建住宅用地としての需要がほとんどである。したがって、需要者が投資採算性には着目せずに、類似不動産との比較や相場観に着目して取引を行っている市場の実態を考慮のうえ、相対的な規範性が劣る収益還元法は参考にとどめ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	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	対象基準地の標準価格(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	[]			
		円/㎡	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 132,000 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 春日		価格変動状況 要因		<p>(一般的要因) 春日市の人口は増加傾向が続き、高齢化率は県平均を下回る。ただし、増加傾向にあった土地取引は減少し、住宅着工戸数も減少傾向。</p> <p>(地域要因) 区域内に市場の特性等に係る格別の変動要因はない。街路条件がやや劣る地域であるが、利便性に優れ、地価は上昇傾向が続いている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>		
	公示価格	140,000 円/㎡	2		変動率		年間 +13.6% 半年間 +7.1%		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	春日1C-9	春日市		建付地	()	正方形	南東18.5 m市道 南西4.2 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区1種最高20m				
b	春日1C-1301	春日市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区1種最高20m				
c	春日1C-10	春日市		更地	()	長方形	南東4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区1種最高20m				
d	春日1C-4	春日市		建付地	()	長方形	南東6 m市道 北西2.5 m 二方路		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	() 174,611	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	167,041	$\frac{100}{[123.4]}$	135,365	街路 交通・ 0.0	138,000			
b	() 142,099	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,325	$\frac{100}{[95.1]}$	161,225	接近 環境 0.0	164,000			
c	() 181,559	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	176,271	$\frac{100}{[111.3]}$	158,375	画地 +2.0	162,000			
d	() 151,703	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	157,392	$\frac{100}{[107.2]}$	146,821	行政 0.0	150,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.13	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.13	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 +2.0	画地 +4.0	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： 150,000 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)
	1,887,784	366,200	1,521,584	1,068,800	452,784	(0.9757) 441,781	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,044,525 円 (96,900 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 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	114㎡	10.5 m × 11.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸60㎡程度のメゾネットタイプ住戸2戸のアパートを想定			有効率の理由	100.0%	メゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	60.00	100.0	60.00	1,350	81,000	1.0	81,000
2 ~ 2	住宅	60.00	100.0	60.00	1,350	81,000	1.0	81,000
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		162,000		162,000
年額支払賃料					162,000円 × 12ヶ月 = 1,944,000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					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0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 (%))					1,944,000円 × 5.0% + 円 × % = 97,200円			
以上計 + a+ - -					1,846,800円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					162,000円 × 95.0% × 1.00% = 1,539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%) 162,000円 × 95.0% × 0.2563 = 39,445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 + + +					1,887,784円 (16,560円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)1 C - 2	1,500 (1,467)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,504	対象基準階の 月額実質賃料 1,380円/㎡
b	春日(賃)3 1K - 3	1,082 (1,038)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,356	月額支払賃料 (1,350円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	66,800 円	16,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	97,200 円	1,944,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 35,200 円	査定額	
	建物 133,600 円	16,700,000 ×	50.0 % × 16.00 / 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 ~	366,200 円 (	3,212 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n 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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	16,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 120.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
		設備部分 0.0902 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,068,800 円 (9,375 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,887,784 円
総費用			366,200 円
純収益 -			1,521,584 円
建物等に帰属する純収益			1,068,800 円
土地に帰属する純収益 -			452,784 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			441,781 円 (3,875 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	11,044,525 円 (		96,900 円 / m ²)

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, 平和総合コンサルタント(株). Row 1: 春日(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 56,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 238,000 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] 175,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 1:1.2, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 北面13m市道, 水道, ガス, 下水, 春日原200m. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 間口約14m, 奥行約16m, 規模220㎡程度, 形状長方形. (3) 最有効使用の判定: 中層の店舗兼共同住宅地. (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240,000円/㎡, 収益還元法, 収益価格204,000円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、春日市、大野城市等に存在する駅前商業地である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、市場性を反映する実証的価格である。... (8) 公規価示準格: 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/㎡), 内訳, 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, 大野城(県) 5 - 1, 前年指定基準地の価格, 195,000円/㎡, 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/㎡), 237,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準価準価討地格の等前か: 対年象標の基準価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, 207,000円/㎡, 2対象基準地が共通地点(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 +15.0%, 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	大野城 3 1 K - 916	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北東5.9 m市道		1 住居 (60,200)		
b	大野城 1 C - 901	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南東4.1 m市道		1 住居 (60,164)		
c	大野城 1 C - 5	大野城市		建付地	()	不整形	南西20 m県道		準工 (60,200)		
d	春日 1 C - 1307	春日市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西28 m県道		商業 (80,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 220,361	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	250,771	100 [90.2]	278,017	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	278,000	
b	() 166,667	100 [100.0]	[112.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	187,000	100 [84.0]	222,619	画地 0.0 行政 0.0	223,000	
c	() 374,237	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	385,811	100 [137.4]	280,794	その他 0.0	281,000	
d	() 207,910	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	227,661	100 [104.6]	217,649		218,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 +35.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.35	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 -5.0	画地 0.0	行政 +4.0	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： 240,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。					
(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)
	9,362,802	1,902,760	7,460,042	5,378,340	2,081,702	(0.9549) 1,987,817	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	48,483,341 円 (204,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	90.00	R C 5 F		460.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	238 ㎡	14.5 m × 16.5 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、1LDK程度を想定。			有効率の理由	84.1 %	標準的な有効率を想定。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	90.00	70.0	63.00	2,800	176,400	5.0	882,000	2.0	352,800
2 ~ 5	共同住宅	90.00	90.0	81.00	1,800	145,800	2.0	291,600	1.0	145,800
~		10.00								
~										
~										
計		460.00	84.1	387.00		759,600				2,048,400 936,000
年額支払賃料						759,600 円 × 12ヶ月 = 9,115,200 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						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						9,115,200 円 × 5.0 % + 480,000 円 × 5.0 % = 479,760 円				
以上計 + a+ - -						9,115,440 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,048,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 19,460 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 %) 936,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 227,902 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 + + +						9,362,802 円 (39,340 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)1 C - 1104	1,428 (1,342)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,587	対象基準階の 月額実質賃料 2,931 円/㎡
b	大野城(賃)1 C - 501	3,655 (3,643)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,847	月額支払賃料 (2,800 円/㎡)
c	大野城(賃)1 C - 502	2,719 (2,705)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,862	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	421,500 円	84,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	479,760 円	9,595,200 ×	5.0 %
公租公課	土地	158,500 円	査定額
	建物	674,400 円	84,300,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	84,300 円	84,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	84,300 円	84,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,902,760 円 (	7,995 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	84,300,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m ² × 460.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,378,340 円 (22,598 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,362,802 円
総費用			1,902,760 円
純収益 -			7,460,042 円
建物等に帰属する純収益			5,378,340 円
土地に帰属する純収益 -			2,081,702 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,987,817 円 (8,352 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	48,483,341 円 (		204,000 円 / m ²)

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日1C - 405	春日市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南西22 m県道 北西6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	春日1C - 411	春日市		更地	()	ほぼ長 方形	北西7 m県道 南西6.1 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	春日1C - 409	春日市		更地	()	ほぼ長 方形	南東7 m県道 北東4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
d	春日1C - 507	春日市		建付 地	()	長方形	北東17 m県道 北西6 m 角地		準工 (70,200) 高度地区最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(120,050)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	124,405	$\frac{100}{[89.7]}$	138,690	街路 交通・ 0.0	139,000	
b	(131,296)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	133,590	$\frac{100}{[100.9]}$	132,398	接近 環境 0.0	132,000	
c	(133,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	137,102	$\frac{100}{[99.9]}$	137,239	画地 行政 0.0	137,000	
d	(129,717)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	130,582	$\frac{100}{[108.2]}$	120,686	その他 0.0	121,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.95	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 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.95	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.95	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 +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： 130,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,733,475	1,688,500	6,044,975	3,936,510	2,108,465	(0.9746) 2,054,910	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	47,788,605 円 (96,200 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 (㎡)		
店舗	200.00	S	2 F	400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	497 ㎡	24.6 m × 22.2 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	フロアー貸しの低層店舗、対象地内に店舗利用者用駐車場確保。			有効率の理由	90.0 %	標準的有效率を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	2,000	360,000	6.0	2,160,000
2 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	1,750	315,000	6.0	1,890,000
~								
~								
計		400.00	90.0	360.00		675,000		4,050,000
年額支払賃料				675,000 円 × 12ヶ月 = 8,100,000 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				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				8,100,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 405,000 円				
以上計 + a+ - -				7,695,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,050,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 38,475 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 + + +				7,733,475 円 (15,560 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)1 C - 1401	1,755 (1,714)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,950	対象基準階の 月額実質賃料 2,013 円/㎡
b	春日(賃)1 C - 402	2,557 (2,536)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,046	月額支払賃料 (2,000 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	286,500 円	57,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	405,000 円	8,100,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 424,000 円	査定額	
	建物 458,400 円	57,300,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	57,300 円	57,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,300 円	57,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,688,500 円 (	3,397 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(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	57,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (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 ×	3,936,510 円 (7,921 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,733,475 円	
総費用		1,688,500 円	
純収益 -		6,044,975 円	
建物等に帰属する純収益		3,936,510 円	
土地に帰属する純収益 -		2,108,465 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,054,910 円 (4,135 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	47,788,605 円 (	96,200 円 / m ²)	

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, (有)エステート・プランニング. Row 1: 春日(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 164,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 140,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public display standards.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日1C - 411	春日市		更地	()	ほぼ長方形	北西7 m 県道 南西6.1 m		2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	春日1C - 9	春日市		建付地	()	正方形	南東18.5 m 市道 南西4.2 m		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	春日1C - 507	春日市		建付地	()	長方形	北東17 m 県道 北西6 m		準工 (70,200) 高度地区最高20m		
d	春日1C - 405	春日市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西22 m 県道 北西6 m		2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
e	春日1C - 1307	春日市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西28 m 県道		商業 (80,400)		
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	() 131,296	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	133,590	100 [65.5]	203,954	街路 交通・ 0.0	204,000	
b	() 174,611	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	167,041	100 [84.8]	196,982	接近 環境 0.0	197,000	
c	() 129,717	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	130,582	100 [75.0]	174,109	画地 行政 0.0	174,000	
d	() 120,050	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	124,405	100 [68.6]	181,348	その他 0.0	181,000	
e	() 207,910	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	227,661	100 [124.7]	182,567	[100.0] 100	183,000	
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 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -31.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.95	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 -25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 188,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	15,345,825	3,399,900	11,945,925	6,870,000	5,075,925	(0.9746) 4,946,997	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	115,046,442 円 (130,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,600	780,000	10.0	7,800,000
2 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	1,850	555,000	10.0	5,550,000
~								
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,335,000		13,350,000
年額支払賃料					1,335,000 円 × 12ヶ月 = 16,020,000 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								
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)					敷金等により十分担保されており計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					16,020,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 801,000 円			
以上計 + a+ - -					15,219,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					13,350,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 126,825 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 + + +					15,345,825 円 (17,360 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)1 C - 402	2,557 (2,536)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,692	対象基準階の 月額実質賃料 2,620 円/㎡
b	春日(賃)1 C - 403	2,454 (2,443)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,583	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	500,000 円	100,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	801,000 円	16,020,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,098,900 円	査定額	
	建物 800,000 円	100,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	100,000 円	100,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	100,000 円	100,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,399,900 円 (	3,846 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(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)	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	100,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
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 ×	6,870,000 円 (7,771 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,345,825 円
総費用			3,399,900 円
純収益 -			11,945,925 円
建物等に帰属する純収益			6,870,000 円
土地に帰属する純収益 -			5,075,925 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			4,946,997 円 (5,596 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	115,046,442 円 (		130,000 円 / m ²)