

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 5 日提出
那珂川(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
那珂川(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市片縄北 2 丁目 3 4 5 番 1 3 片縄北 2 - 1 4 - 1 6			地積 (m ²)	222	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,80) (その他)	
	1:1.2	住宅 W 2	中規模の戸建住宅が多い住宅地域	北東 5 m 市道	水道、下水	博多南 2.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15.5 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は特にない。	街路	5 m 町道	交通施設	博多南駅北西方 2.2 km 法令 1 低専 (40,80) 規制	
	地域要因の将来予測	第 1 種低層住居専用地域内に存する中規模住宅が多い住宅地域であり、当面の間、現状の利用形態が継続するものと思料する。南区との行政境付近に位置し、需要は底堅く、地価は上昇傾向が継続するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那珂川市及び福岡市南区の郊外部の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市へ通勤するサラリーマン等の第一次取得者層であり、同一需給圏外からの転入も多い。那珂川市中心部、北部を中心として依然として需要は底堅く、地価は上昇傾向を強めている。土地は 2 0 0 m ² 程度であれば 1, 5 0 0 万円前後、新築の建売物件であれば 3, 5 0 0 万円前後が中心の価格帯であるが、注文住宅であれば総額 4, 0 0 0 万円程度の物件もみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した事例に場所の同一性等に基づく規範性に応じたウエイト付けを行って求めた比準価格については市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、第 1 種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那珂川(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	88,000 円 / m ²	[109.1]	100	100	[100.0]	73,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +9.0 %	100	[100.0]	[131.5]	100		0.0 +8.0 +17.0 +1.0 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 67,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的要因)	市制施行による不動産市場への影響は少ないが、市南部を除き依然として需給動向は堅調で、地価の上昇幅は拡大傾向にある。		
	変動率		年間 +9.0 %		(地域要因)	市北部の住宅地域であり、需給動向は堅調に推移している。地価の上昇幅は拡大しており、上昇傾向が堅調である。		
	年間		+9.0 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	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	那珂川1 C - 705	那珂川市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.2 m市道 南5.2 m 角地		1 低専 (50,80)		
b	那珂川3 1 K - 313	那珂川市		貸家建付地	()	台形	東5.5 m市道		1 住居 (60,200)		
c	那珂川1 C - 1301	那珂川市		建付地	()	長方形	南6 m市道 西12 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	那珂川1 C - 1205	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	南8.8 m市道		1 低専 (40,80)		
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	() 69,257	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,516	$\frac{100}{[100.9]}$	71,869	街路 交通・ 0.0	71,900	
b	() 62,668	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	70,188	$\frac{100}{[94.7]}$	74,116	接近 環境 0.0	74,100	
c	() 74,692	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	71,806	$\frac{100}{[104.0]}$	69,044	画地 行政 0.0	69,000	
d	() 67,564	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,037	$\frac{100}{[90.6]}$	75,096	その他 0.0	75,100	
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 +0.75	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 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	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 -9.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,000 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なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象基準地を含む近隣地域は、第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 那珂川(県) - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,000 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, 72,000 円/㎡, 倍

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, including location, area, surrounding area, and market characteristics.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	那珂川1 C - 302	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.9 m市道		2 低専 (50,100)		
b	那珂川3 1 K - 717	那珂川市		建付地	()	ほぼ台形	北6.1 m市道		1 中専 (60,200)		
c	那珂川1 C - 204	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 東4 m 二方路		1 中専 (70,200)		
d	那珂川3 1 K - 714	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.2 m市道		2 低専 (50,100)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 110,915	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,345	100 [102.9]	115,982	街路 交通・ 0.0	116,000	
b	() 84,792	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,795	100 [93.0]	96,554	接近 環境 0.0	96,600	
c	() 75,744	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,304	100 [86.2]	92,000	画地 行政 0.0	92,000	
d	() 61,535	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [90.0]	100 [81.0]	90,150	100 [93.1]	96,831	その他 0.0	96,800	
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 +0.76	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.66	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 -5.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	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 -2.0	環境 -5.0	画地 -19.0	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： 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)
	2,778,654	503,356	2,275,298	1,705,440	569,858	(0.9753) 555,783	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	13,555,683 円 (70,200 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	95.00	L S 2 F		190.00		
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低専	50%	100%	100%	193㎡	15.5 m × 12.5 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	ファミリータイプ2DK平均47㎡程度(4戸)の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	95.00	100.0	95.00	1,230	116,850	1.0	116,850	1.0	116,850
2 ~	共同住宅	95.00	100.0	95.00	1,280	121,600	1.0	121,600	1.0	121,600
~										
~										
計		190.00	100.0	190.00		238,450				238,450
年額支払賃料						238,450円 × 12ヶ月 = 2,861,400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)						敷金にて担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,861,400円 × 5.0% + 円 × % = 143,070円				
以上計 + a+ - -						2,718,330円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						238,450円 × 95.0% × 1.00% = 2,265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%) 238,450円 × 95.0% × 0.2563 = 58,059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 + + +						2,778,654円 (14,397円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 1C - 201	1,240 (1,214)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,312	対象基準階の月額実質賃料 1,313円/㎡
b	那珂川(賃) 1C - 1302	1,085 (1,041)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [87.0]	100 [100.0]	1,313	月額支払賃料 (1,280円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	105,600 円	26,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	114,456 円	2,861,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 32,500 円	査定額	
	建物 198,000 円	26,400,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	26,400 円	26,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,400 円	26,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	503,356 円 (	2,608 円 / m ²)	(経費率 18.1 %)
(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	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	0.9753
(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	26,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 190.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,705,440 円 (8,836 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,778,654 円	
総費用		503,356 円	
純収益 -		2,275,298 円	
建物等に帰属する純収益		1,705,440 円	
土地に帰属する純収益 -		569,858 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		555,783 円 (2,880 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,555,683 円 (	70,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
那珂川(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印
鑑定評価額	3,760,000 円		1㎡当たりの価格	19,800 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字南面里字田久保242番5				地積(㎡)	190	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	都計外		
	1.5:1	住宅W2	農地、農家住宅の中に開発された小規模住宅地域	西4.5m市道	下水	博多南7.4km	(その他)土砂災害警戒区域		
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 10m、南 50m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 12m、規模		200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	4.5m市道	交通施設	博多南駅 南西方7.4km 法令 都計外土砂災害警戒区域 規制		
	地域要因の将来予測	中心部から離れた山間にミニ開発された住宅地域である。外部からの参入は乏しく、現状程度で推移すると予測する。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は希薄で、地価は下落が継続するものと予測する。							
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,800 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	同一需給圏是那珂川市郊外部を中心とし、福岡市南区、早良区の郊外部に及ぶ圏域と判定した。需要者は、地縁を有する市内居住者若しくはその親族等が大半を占める。市の中心部から離れた山間に位置し、最寄り駅やスーパー等の生活利便性に劣るため、外部からの流入は乏しく、需要は限定的である。取引自体が極めて少ないことから、取引の中心的な価格帯を見出すことができない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、周辺基準地の価格推移や不動産の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	
	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 20,200 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/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	昨年10月に市制が施行され、那珂川市となった。こうした状況も追い風に、住宅地需要は堅調に推移している。			
	変動率	年間	-2.0%	半年間	%	(地域要因)	地域内には特段の変動要因はないものの、利便性が劣る山間部に位置し、土砂災害警戒区域にも指定されており、需要は乏しい。		
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	那珂川31K - 314	那珂川市		更地	()	不整形	西4.3 m市道			都計外	
b	早良31K - 719	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南西4.1 m市道 北西2 m 準角地			「調区」 (50,50)	
c	早良31K - 1208	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東2.5 m市道 北2.6 m 準角地			「調区」 (50,50) 土砂災害特別区域	
d	-				()						
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	() 13,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,086	$\frac{100}{[71.4]}$	19,728	街路 交通・ 0.0	19,700	
b	() 18,058	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,986	$\frac{100}{[91.0]}$	19,765	接近 環境 0.0	19,800	
c	() 14,295	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	17,338	$\frac{100}{[86.1]}$	20,137	画地 行政 0.0	20,100	
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
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 -0.03	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 -30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	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 +6.0	画地 +1.0	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 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 19,800 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 戸建住宅が僅かに見られる郊外の住宅地域であり、アパート、貸家等の収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	株式会社旭鑑定補償
那珂川(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	8,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市西隈 2 丁目 4 6 番 8 西隈 2 - 5 - 1 8				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W 2	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東 6 m 市道	水道、下水	博多南 3.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模 160 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 町道	交通施設	博多南駅南西方 3.4 km	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道 3 8 5 号沿線で道路拡幅事業が進捗中であるが、近隣地域への影響は少なく、現状のまま推移するものと思料する。需要はやや弱い、市中心部等の影響を受け、地価は緩やかに上昇するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏是那珂川市の住宅地域一円と判定した。需要の中心は福岡市中心部へ通勤するサラリーマン等の第一次取得者層である。市役所には近いものの、市南部の住宅地域であり市中心部等と比較して需要者の嗜好性はやや低く、取引件数は依然として少ないが、市内の住宅地需要の波及を受け、地価は緩やかに上昇している。土地は 2 0 0 m ² 程度で 1, 0 0 0 万円前後、新築の建売物件であれば 2, 5 0 0 万円前後が中心の価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	J R 博多南駅南方に位置し規範性が認められる取引事例を多数収集し得たことから、比準価格は市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした地域であり、取引目的も自己利用目的が中心で賃貸市場が未成熟かつ、価格についても市場性に基づいて形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那珂川(県) - 2	[]	100	100	[]	51,100	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[109.1]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	88,000 円 / m ²	100	[100.0]	[188.0]	100		地 街路 +7.0 域 交通 +12.0 要 環境 +39.0 因 行政 -1.0 その他 +14.0	
(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 50,600 円 / m ²			価格変動状況要因	変動要因	市制施行による不動産市場への影響は少ないが、市南部を除き依然として需給動向は堅調で、地価の上昇幅は拡大傾向にある。		
	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	変動率	年間 +1.8 %	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	那珂川31K - 317	那珂川市		更地	()	ほぼ台形	西7 m市道		1 住居 (60,200)		
b	那珂川1C - 1201	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道		1 住居 (60,160)		
c	那珂川31K - 311	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		1 低専 (40,60)		
d	那珂川1C - 1302	那珂川市		更地	()	長方形	北西16 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区10m		
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	() 46,223	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	46,916	100 [96.9]	48,417	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,400	
b	() 47,626	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,055	100 [90.1]	53,335	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,300	
c	() 49,917	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [95.0]	100 [98.0]	56,190	100 [109.1]	51,503	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,500	
d	() 60,949	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	62,412	100 [117.9]	52,936	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	52,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.15	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 +0.18	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +6.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,500 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なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は戸建住宅を中心とした地域であり、取引目的も自己利用目的が中心で賃貸市場が未成熟かつ、価格についても市場性に基づいて形成される地域であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
那珂川(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	30,200,000 円	1㎡当たりの価格	83,200 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 5日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市松木2丁目229番				地積 (㎡)	363	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)		
	1:2	住宅 W1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西8m 市道	水道、下水	博多南1.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 50m、北 110m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 26m、規模			360㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路 8m市道	交通 博多南駅 南西方1.3km	法令 1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	低層共同住宅及び戸建住宅が建ち並び、小学校に近接する既存住宅地域として、当面、現況用途を維持する。生活利便性が高いため、需要は強含みで推移しており、地価は当分の間、上昇基調で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 83,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 64,800 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏是那珂川市内に位置する既存住宅地域一円である。中心となる需要者は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーである。圏内は、交通アクセスが良好な地域を中心に需要が強含みで推移しており、相場より高値での取引も散見される。また、市場の中心価格帯は100坪の土地で約3千万円であるが、近年の地価上昇傾向を背景に、比較的小規模な住宅地の需要が顕著であり、中規模画地を小規模化して総額を抑制する売買が多くみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する事例に適正な補修正を施し、現下の地域市況を実証的に表す価格となった。収益価格は元本と賃料の関係が不完全であることから低位に試算された。本件においては、不動産の市場性に着目した比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	標準 交通 0.0	地 交通 +4.0
			100	[]	[]	100		補 環境 0.0	要 環境 +15.0	
								正 画地 0.0	因 行政 -2.0	
								正 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	那珂川(県) - 2	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 交通 0.0	地 交通 +4.0
	前年指定基準地の価格	88,000 円/㎡	[109.1]	100	100	[100.0]	82,800	補 環境 0.0	要 環境 +15.0	
			100	[100.0]	[116.0]	100		正 画地 0.0	因 行政 -2.0	
								正 行政 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 77,000 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 +8.1% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		人口の緩やかな上昇傾向を背景に、取引価格も市街地エリアで上昇傾向にあり取引市場は活況である。			
	地域要因		要因		要因		地域内に特段の変動要因はないが、小学校にほど近く、良好な住環境を維持しているため、住宅地需要は堅調に推移している。			
	個別的要因		要因		要因		個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	那珂川31K - 717	那珂川市		建付地	()	ほぼ台形	北6.1 m市道		1中専 (60,200)		
b	那珂川1C - 204	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 東4 m 二方路		1中専 (70,200)		
c	那珂川1C - 705	那珂川市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.2 m市道 南5.2 m 角地		1低専 (50,80)		
d	那珂川31K - 713	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	西12.2 m市道 北6 m 角地		1低専 (50,60)		
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	() 84,792	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,795	$\frac{100}{[102.0]}$	88,034	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	88,000	
b	() 75,744	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,304	$\frac{100}{[101.0]}$	78,519	画地 0.0 行政 0.0	78,500	
c	() 69,257	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,516	$\frac{100}{[86.7]}$	83,640	その他 0.0	83,600	
d	() 71,060	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9]	74,261	$\frac{100}{[94.0]}$	79,001	その他 0.0	79,000	
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 +0.66	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 +2.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 83,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,590,530	1,292,800	5,297,730	4,308,820	988,910	(0.9753) 964,484	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	23,524,000 円 (64,800 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	150.00	S	3 F	450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	363 ㎡	14.0 m × 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 L D K の住宅 (約 5 0 ㎡ × 9 戸) を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,200	180,000	1.0	180,000
2 ~ 3	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,220	183,000	1.0	183,000
~								
~								
~								
計		450.00	100.0	450.00		546,000		546,000
年額支払賃料				546,000 円 × 12ヶ月 = 6,552,000 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)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,552,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 339,600 円				
以上計 + a+ - -				6,452,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				546,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,187 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 %) 546,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 132,943 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				6,590,530 円 (18,156 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 1 C - 201	1,240 (1,214)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.3]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,249	対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡
b	那珂川(賃) 3 1 K - 303	1,124 (1,124)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.2]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,145	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	266,800 円	66,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	339,600 円	6,792,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 52,800 円	査定額	
	建物 500,200 円	66,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	66,700 円	66,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	66,700 円	66,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,292,800 円 (	3,561 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	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	0.9753
(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	66,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² × 450.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,308,820 円 (11,870 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,590,530 円	
総費用		1,292,800 円	
純収益 -		5,297,730 円	
建物等に帰属する純収益		4,308,820 円	
土地に帰属する純収益 -		988,910 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		964,484 円 (2,657 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	23,524,000 円 (	64,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
那珂川（県） - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	12,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	那珂川市大字上梶原字楠木 7 6 7 番 2				地積 (m ²)	471	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)		
	1.5 : 1	住宅 W 2	農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域	南東 7.4 m 県道	下水	博多南 3.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、			規模	450 m ² 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	7.4 m 県道	交通施設	博多南駅 南方 3.5 km 法令「調区」(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅が点在する調整区域内の既存住宅地域である。調整区域内の需要は未だ弱含みであるが、緩やかに復調の兆しを見せつつある。地価は僅かに下落傾向にあるが、今後、下落率は縮小傾向になると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏是那珂川市内及び隣接する福岡市及び春日市等における市街化調整区域の住宅地域一円である。需要者の中心は地縁者や農業従事者である。中心部や最寄駅への接近性が劣るため転入者需要は弱く、土地需要は弱含みで推移している。市街化調整区域内の建築制限等により土地の価格形成過程においては個別性が強く、市場の中心となる規模や総額等の相感は見いだすづらい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	調整区域内の住宅地域に存することから収益獲得目的のアパート等の想定は非現実的であるとして収益還元法は非適用とした。比準価格は現実の取引に基づく信頼性の高い事例に適正な補修正を施しており、地域市況を実証的かつ客観的に表す価格となった。以上より、前年度当該基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 26,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			価格変動形成要因	一般的要因	人口の緩やかな上昇傾向を背景に、取引価格も市街地エリアで上昇傾向にあり取引市場は活況である。			
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	地域要因	地域内に特段の変動要因はなく、調整区域内の住宅地であるため転入者需要も弱い。		
						個別的要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	那珂川31K - 716	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.3 m市道		「調区」 (60,200)	
b	早良31K - 719	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南西4.1 m市道 北西2 m 準角地		「調区」 (50,50) 土砂災害警戒区域	
c	早良1C - 408	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南西5 m市道 北東4.4 m 二方路		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域	
d	早良1C - 11	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,959	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [72.0]	100 [63.8]	34,742	100 [121.7]	28,547	街路 交通・ 0.0	28,500
b	() 18,058	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	17,986	100 [80.5]	22,343	接近 環境 0.0	22,300
c	() 28,634	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	29,461	100 [105.5]	27,925	画地 行政 0.0	27,900
d	() 28,619	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	29,504	100 [105.5]	27,966	その他 0.0	28,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 +31.0		
			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 +0.08	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 -5.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +18.0		
			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 0.00	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 +18.0		
			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： 26,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、原価法は適用できない。							
(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		地域内は自己利用を目的とした農家住宅が点在する市街化調整区域内の住宅地域であり、収益獲得を目的とした共同住宅を想定することは事業収支の観点から非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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, ひかり不動産鑑定. Row 1: 那珂川(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 光子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 79,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 133,000 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 evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details on land area, price per square meter, and market analysis.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	那珂川1C - 1305	那珂川市		更地	()	台形	北西8.6 m市道		2低専 (50,100)		
b	福岡南1C - 1306	福岡市南区		建付地	()	台形	北東15 m県道 北2.4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南1C - 1301	福岡市南区		建付地	()	不整形	東30 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	春日1C - 515	春日市		更地	()	台形	北西7.5 m県道		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	() 100,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,963	$\frac{100}{[74.6]}$	138,020	街路 交通・ 0.0	145,000	
b	() 83,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,350	$\frac{100}{[69.3]}$	124,603	接近 環境 0.0	131,000	
c	() 108,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	118,343	$\frac{100}{[89.1]}$	132,820	画地 +5.0	139,000	
d	() 104,095	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,593	$\frac{100}{[84.0]}$	126,896	行政 その他 0.0	133,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	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 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -5.0	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： 137,000 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、原価法は適用できない。					
(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)
	19,289,695	3,953,410	15,336,285	12,750,400	2,585,885	(0.9542) 2,467,451	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	58,748,833 円 (98,600 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	190.00	R C 6 F		1,152.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	596 ㎡	30.0 m × 20.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～6階は住宅(2LDK；約57㎡×15戸)を想定。			有効率の理由	88.2 %	構造・用途等より標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~	店舗	190.00	85.0	161.50	2,700	436,050	6.0	2,616,300
2 ~	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,350	230,850	1.0	230,850
							1.0	230,850
3 ~ 4	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,360	232,560	1.0	232,560
							1.0	232,560
5 ~ 6	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,380	235,980	1.0	235,980
							1.0	235,980
~		12.00						
計		1,152.00	88.2	1,016.50		1,603,980		3,784,230 1,167,930
年額支払賃料				1,603,980 円 × 12ヶ月 = 19,247,760 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 × 10 台 × 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				19,247,760 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % = 998,388 円				
以上計 + a+ - -				18,969,372 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,784,230 円 × 95.0 % × 1.00 % = 35,950 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,167,930 円 × 95.0 % × 0.2563 = 284,373 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 + + +				19,289,695 円 (32,365 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 1 C - 1303	1,346 (1,346)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.1]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,416	対象基準階の 月額実質賃料 1,390 円/㎡
b	那珂川(賃) 1 C - 1304	1,250 (1,250)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.2]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,287	月額支払賃料 (1,360 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,040,000 円	208,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	798,710 円	19,967,760 ×	4.0 %
公租公課	土地 138,700 円	査定額	
	建物 1,560,000 円	208,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	208,000 円	208,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	208,000 円	208,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,953,410 円 (	6,633 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(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	50 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	30 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	208,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,152.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	12,750,400 円 (21,393 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,289,695 円	
総費用		3,953,410 円	
純収益 -		15,336,285 円	
建物等に帰属する純収益		12,750,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,585,885 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,467,451 円 (4,140 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	58,748,833 円 (	98,600 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, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 那珂川(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 230,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 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] 91,000 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 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: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200), (その他)(70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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: 三方路 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 121,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 91,200 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、幹線沿いに沿道型店舗が見られる路線商業地域であり、那珂川市を中心に、福岡市南区、春日市、大野城市等隣接市町にも及び、需要者は、広域的にチェーン展開する事業法人等が中心となる。金融緩和により資金調達環境が良好なことに加え、市制施行後の周辺人口の充実も期待されることなどから、商業地需要も堅調と言える。需要の中心となる価格帯は画地規模により異なるため、中心的な価格は見出しにくい。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 以上のとおり、2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な試算価格である。一方、収益価格は収益性に着目した試算価格であり、商業地の評価において重視すべき価格であるが、試算の過程において想定要素が介在するため、規範性が相対的に劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺基準地の推移や不動産の需給動向に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格: 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, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 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 115,000 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 +4.3%, 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	那珂川1C - 303	那珂川市		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)		
b	那珂川1C - 1305	那珂川市		更地	()	台形	北西8.6 m市道		2 低専 (50,100)		
c	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		
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 角地		2 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
e	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		
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	() 95,121	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	101,589	100 [87.4]	116,235	街路 交通・ 0.0	122,000	
b	() 100,354	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	102,963	100 [85.7]	120,144	接近 環境 0.0	126,000	
c	() 129,717	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	130,582	100 [117.7]	110,945	画地 +5.0	116,000	
d	() 120,050	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	124,405	100 [105.0]	118,481	行政 その他 0.0	124,000	
e	() 131,296	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	133,590	100 [100.7]	132,661	[105.0] 100	139,000	
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 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	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 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 +7.0	環境 +10.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +2.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 121,000 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)	
	21,080,880	4,027,400	17,053,480	9,147,600	7,905,880	(0.9742) 7,701,908	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	175,043,364 円 (91,200 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	920.00	S 1 F		920.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70 %	200 %	200 %	1,920 ㎡	39.0 m × 49.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	920.00	100.0	920.00	2,000	1,840,000	6.0	11,040,000
~								
~								
~								
計		920.00	100.0	920.00		1,840,000		11,040,000
年額支払賃料					1,840,000 円 × 12ヶ月 = 22,080,000 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					一棟貸し店舗であり共益費不要			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					22,080,000 円 × 5.0 % 円 × % = 1,104,000 円			
以上計 + a+ - -					20,976,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					11,040,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 104,880 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 + + +					21,080,880 円 (10,980 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	那珂川(賃) 1 C - 203	1,836 (1,831)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,972	対象基準階の 月額実質賃料 2,023 円/㎡
b	那珂川(賃) 3 1 K - 201	2,438 (2,422)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	2,073	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	660,000 円	132,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	662,400 円	22,080,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 1,451,000 円	査定額	
	建物 990,000 円	132,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	132,000 円	132,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	132,000 円	132,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,027,400 円 (	2,098 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	132,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 920.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,147,600 円 (4,764 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,080,880 円
総費用			4,027,400 円
純収益 -			17,053,480 円
建物等に帰属する純収益			9,147,600 円
土地に帰属する純収益 -			7,905,880 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			7,701,908 円 (4,011 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	175,043,364 円 (		91,200 円 / m ²)