令和 2 年 7 月 27 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	株式会社福岡山ノ手鑓	監定舎	
那珂川(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 槇	由紀	ED
鑑定評価額		17,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		76,500 円/m²

1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 路 線 路線価又は倍率 円 / m² (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 1日 令和 2年 7月 10日 1.4 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの理由	ル安百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		縄北2丁 - 1 4 -	⁻ 目345額 16」	番13					州 (m	積 (222	法 [·]	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の	現 周辺 沢	辺の土地のラ	利用の状	接面通	直路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	1 低 (40,	-	
	1:1.2	住宅 W 2		中規模住宅地	英の戸建住宅 地域	言が多い	北東5 m 市道			 水道、 下水	博多	南2.2 km		(स	の他)	
(2)	 範囲	東 50	m、西	100 m、	南 50	m、北	100 m	標準	 的使用	月戸建	住宅	 地				
近	標準的画地の形	状等	間口	約 14	m、 奥行		16 m、	規	模		220 r	n²程度、	形状!	長方形	<u>, </u>	
隣 - 地 域	地域的特性		記すべき	き事項は特	にない。	街 5 m	市道		交通	1	有駅北	西方2.2 km	法令	(40,		
_	 地域要因の将	事項	- 11 m :-	1	. // .	路上	7D 14	7A-L-	施設			** 	規制	1	- ++ +m	- 1F.1
	地域安内の存 来予測				:化はなく:			移する	ると予	測する	。感	染症の影響 ⁻	で地価の	ひ上を	子基調に	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	有効使用の判定	戸建住宅							_ í	対象基準 の個別的 因	集地 内要	ない				
, ,	経定評価の手法 ・適用	取引事例		比準価		7	-,] / ㎡		_						
0,	/坦州	収益還元	法	収益価				円 / ㎡	_							
		原価法		積算価	<u>恪</u> による価格			<u>ዛ / ㎡</u> ዓ / ㎡	_							
(6)市	場の特性	勤労者也 た。直近 心価格帯	上帯が中/ fでは、! fは、土!	心となる。 感染症の 地は200	那珂川市成 影響から市場 0 ㎡で 1 ,	中心部、 場に停滞! 500万	北部を中成 感が見らる 円前後であ	心に分 れるが ある。	譲地耳	双引が活 後の市場	発で 動向	及ぶ。需要者 、これらの(を注視する)	画格が地 必要があ	b価上 5る。	昇を牽引 なお、 耳	引してき 双引の中
) 検	は算価格の調整・ 診証及び鑑定評価 傾の決定の理由	。本件評	呼価におり	ハては、 ř	とする閑静だ 市場の実態を と上記のとで	を反映し:	た実証的	賃貸 な試算	市場が 価格で	が未成熟 である比	いであ た 準価	ることから\ 格を標準とし	又益還元 ノ、指定	法の 基準	適用を関 地との ^は	所念した 匀衡にも
(8) 公規f 示準		想標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	の規準	/ m ~ \		票 街路 準 交通 化 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100]			'	i 画地 E 行政 その他		因	行政その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	5号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	集価格 / ㎡)	内		0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+2.0 +10.0 +18.0
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 ,000 円 /	-	105.2]	100 [100.0]	100	[100.	0]	7	6,300		甫 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政その他	0.0
(10) 対年 象標(カー・制平信学価格		0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 团						中心に建売: /響から直近					
基準標準価語 準価語 地格	・ 2 基年地が発 検 である場合の検討	转通地点(代题 大型型型 標準地	表標準地	寺と同一地 - -	形状思	1 1						地域要因に よる建売住				
^{地俗} の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.8	% 半年	門/㎡	女 四 め の	(個別的)要 因		削的要	因に変	動はない	, I _°					

3 試算価格算定内訳 那珂川(県) - 1 宅地-2

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時 点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 肜状	接面道 状況	路の言	主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
a	那珂川 2	2 C 那	珂川市				更地	(不惠)	整形	南西4.6	m市道			1 低専 (40,80)
		214														
b	那珂川 2		珂川市				底地	(ほほ 方邪	ぼ長 ド	北西6 mī	节道			1 中専 (60,200)
c	- 2 那珂川 2	205 2 C 那	 珂川市				建付			IEI	ぎ整	北西5 mī				 1 低専
	751 37-1	2	27-1-1-				地	() 形						40,80)
	- 2	219														
d	那珂川2	2 C 那	珂川市				建付 地	(まる) 形	ぎ台	西5 m市河東6 m	道			1 低専 50,80)
	- 2	220										二方路				
е								()						
10	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地辺の	域要 比較		 惟定標準値 (円/㎡)		则的要因σ Σ		査定価格 (円/㎡)
a	() 6,736	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [75.0]		62,315	100	0 <u> </u>		75 50	街路		.0	75,500
b		6,736 6,196)	100.0	[102.3]	100	100		02,313	_10			75,53	33 交通・ 接近	0	0.0	75,500
	76	6,196	[100.0]	100 [100.7]	100	100.0]		77,949	[108	3.2]		72,04			0.0	72,000
_	83	3,368	[100.0]	100.7	[100.0]			83,952		5.0]		79,20	回地 00 行政		0.0	79,200
d	() 8,276	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		68,481	100	0 6.7]		78,98			0.0	79,000
e	()	100	100	_100	100		00,401	100			70,00	20710	[100 .	-	70,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記		[]			L	_		 の比較の	 为訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-2.0	環境	-15.0
		0.00	画地	-25.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	+2.0	環境	+3.0
		+0.26	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	- 交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	+2.0	環境	+5.0
		+0.09	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d d	正常	% / 月		0.0	│ ☆通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+2.0	環境	-15.0
		+0.04	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
			1													
e		%/月	街路		交通・技	妾近	環境			街路			交通・接近	Ī	環境	

												31- 37-1 (214)		
(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	市街地のか	こめ						
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原作	西法の適用が可	能な場合	の価格							
ì	造成事例番号	=			-		所在及7	び地番						
111	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	ií (i	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						費用の補修		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要因 比較	因の 耳	亨調達原価
	(円/㎡)				正按(の価格 (円/㎡)	小	のた臓情 (円/n	n²)	#X	LL#X		(円/m²)	
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		P	g / ㎡		
内	沢													
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地址	地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境		行政		その化	p

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	UD 24 /T-16						%
	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 が未成熟であるため		氏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

(4)開発	(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	の理由									
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

令和 2 年 7 月 27 日提出 那珂川(県) - 2 宅地-1

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) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 槇 由紀	印

鑑定評価額19,500,000 円1 ㎡当たりの価格101,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年	7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	80,000	円/m²
	A TD - 0 /T	0.00.00	(F) / T + D O 1 F * T	T 245 /T 145		路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 2 年	6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価							

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 那珂川市・	今光 3 丁目 2 4	47番						地積 (㎡)	(193	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺の3	土地の	利用の状	接面道	路の北	大況 供 処理 設物	共給 理施 状況	主要な 接近の	な交通施設)状況	その	2 低専 (50,100)
	1.2:1	住宅 W 2	中規模一般の理解を			南6 m 市道		水道ガス下水		博多南7(00 m		(その他)
(2)	範囲	東 70 m、西	60 m、南	150	m、北	80 m	標準的	的使用化	. .層信	È宅地		-	
近四	標準的画地の形物	大等 間口	約 15 m、	奥行	対	13 m、	規模	莫	20	00 ㎡程	度、	形状₽	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記は特記すべ	き事項はない。		街 6 m	市道		交通 博	多南	駅北西	方700 m		2 低専 (50,100)
		事項			路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測	那珂川市の「 上昇基調にも								変動は見	,られない	1。感	染症の影響で地価の
(3)揖	長有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象 の個 因	基準 別的	地要なり	١		
` '	鑑定評価の手法 Name	取引事例比較法			10	,	/ m²						
0.)適用	収益還元法	収益価格				/ m²						
		原価法	積算価格				/ m²	_					
		開発法	開発法によ				/ m²	<u> </u>					
(6)市	5場の特性	へ通勤する勤労 でも人気が高い	者世帯が中心。 Nエリアである。	となる。 。この)	,近隣地♯ ため、売□	或は博多南 Ĵ物件が少	i駅のi なく、	徒歩圏内I 、希少性z	にあり から高	り、生活 高値で取	利便性、 別される	住環境 ケース	が、需要者は福岡市等 をともに良好で、市内 はも散見される。需要 5円程度となる。
ì í	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	ることから、収	₹益価格の適用 る比準価格を標案	は行わ	ず、比準化	西格のみ査	定した	た。本件	評価し	こおいて	は、市場	の実態	「形成される傾向にあ 気を反映した実証的な 鑑定評価額を上記の
(8) 公規 示準		標準地		票準化 甫正	地域要 因の比 較		カ (対象基準 の規準価 (円/㎡	格力		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	00	100	<u>[</u>	1				画地 行政 の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番			 票準化 甫正	地域要 因の比 較	更 個別的	カ (対象基準: の比準価i (円/㎡	格一	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[] 10	00	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100]	[]	-					行政 の他		その他
(10) 対年 象標	の 削午信年間恰	96,0	00 H / m	価 変 格 動	要 医								野光で、年初までは、 野帯気味である。
基準 準価	- 2 基 年地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	B寺C问一地点)	形 状 成 況	(地 域要 医						1。利便性 昇傾向で推		子な地域であるため、
地格の等前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+5.2 % 半4	円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因	固	別的要	要因に変動	かはな	:l 1。			
נו נים	文到平 十间	10.2 /0 十	⊤ı⊒ı /0	~/									

那珂川(県) - 2 宅地-2

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	道路の	主 設(要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
а	那珂川2	C 那	珂川市				更地	(- 不整)	整形	南東6 m	 市道				2 低専 (50,100)
_		07	T=1111+				7# /-				おエノ	声4 …士	·*				 1 低専
b	那珂川 2		珂川市				建付 地	()	整形	東4 m市	追				1 低等 (50,100)
c	那珂川 2	_	珂川市				建付地	(長7	5形	北西4 m 北東2 m					1住居 (60,160)
	- 13											角地					
d	那珂川 2	. C 那 07	珂川市				建付 地	(長ガ)	5形	南東6.1 北西4 m 二方路					1 中専 (70,200)
e	那珂川 2	_	珂川市				建付地	(ほに) 方形	ぎ正 ド	西6.1 m	 市道				1住居 (60,200)
NO	取引	19 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要		性定標準((円/㎡		個別的 比較	勺要因σ	D	査定価格 (円/㎡)
	(13		_					137 /			14	(137					(13,)
a	95) 5,162	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [92.0]		106,540	100 [104			102,4	街 42 ☆	路 通・		0.0	102,000
b	()	100	[99.2]	100	100		100 100				400.0	接	近	C	0.0	400.004
c	(,855)	[100.0] 	100 [102.3]	100.0	[98.0] 		103,102	[97 100			106,2	91 環			0.0	106,000
_	136	364	[100.0]	100	[100.0]			138,119		1.2]		105,2				0.0	105,000
d	114) 4,485	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		115,944	100 [100).7]		115,1	38 そ	の他	C	0.0	115,000
e	()	100	[102.7]	100	100		00.000				400.4	0.4		[100.	o] [400.000
NO		イ月率	対標準化			[100.0]		99,389				100,4 の比較の			100		100,000
_							T== 1 ±=			/+- n/z			÷'*	! ⇔`⊏			
a		% / 万 +0.30	街路 - <u></u>		交通・i		環境			街路 			交通・		-1.0 	□ 坂児 □ □ □ □ □	+5.(
_			四地		├行政 		その		0.0	行政			その他		0.0	T	
b	正常	% / 月 -0.20	街路 		交通・持		環境		0.0	街路 			交通・		0.0	□環境 □ □	0.0
		-0.20	画地	-2.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
c	正常		街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	+2.0	環境	+30.0
		+0.26	画地	+1.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-6.0	環境	+5.0
		+0.33	画地	+2.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・打		環境		0.0	街路			交通・		-4.0	環境	+1.(
		+0.27	画地		 ¦行政		その		 	 行政			L ¦その他		0.0	<u>_</u>	
_	」 比準価格法	h 中 か	理由		1		1						<u>.</u> 〔比準值			4-	01,000 円/㎡

														那珂川	(県)	-	2	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	こめ									
(2)	-2 造历	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番	:								
1	素地の取得 (円 /		事情補	ìŒ	時点修正		の価料	D補修正後 8 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正		修正征	工事費の補 後の価格 (円/㎡)
												<u>10</u>]	10]			
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	育	i効宅地化率 よした価格 (円/m		地域較	要因の比	比 個別的 比較	的要因	σ		達原価 (円/㎡)
										(%)	<u>1(</u>	00]	L10	00			
Ē	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	尺																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月	率変動率
% / 月 費									% / 月	費用							% / 月	
地均	地域要因の比較 街路						交通	・接近	•	環境			行政			その	他	
(3)	3) 収益価格算定内訳																	
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の	適用	用又は収益還え	こ法が	適用で	ぎない場合	の理	曲								

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	Ε	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅か に馴染まないため。	「中心となる地域であり)、収益性より居住の(央適性が重視される地	域であることから、	収	益性

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

								那珂川(県)	- 3	宅地-1		
基準地番号	1	提出先	所属分科会名	業者	名 株式	会社福岡山	ノ手鎖	益定舎				
那珂川(県) - 3		福岡県	福岡第 5	氏名	不動]産鑑定士	槇	由紀		ED		
鑑定評価額			3,650,0	00 円	1 ㎡当たり	 の価格			19,20	00 円/㎡		
1 基本的事項								•				
(1)価格時点	令和 2	年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	4	令和 2 年	7月 10日	(6)	[令和 2年1月]		円/m²		
/ 2 \ 克地圖木口	A T	<u></u>			工世/王+42		路線	路線価又は倍率		1.1 倍		
(2)実地調査日	令和 2	年 6月 25	日 (5)価格の種類	, 1	正常価格		価	倍率種別				
(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価												
2 鑑定評価額の決	定の理由	の要旨							•			
				•	•	•						

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 那珂川	市大字	南面里字	出久保 2	2 4 2 番 !	5				地積 (m²)	(190	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 <i>0</i> 況	の土地の利	利用の状	接面	i道路の)状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	都計外
	1.5:1	住宅 W 2			農家住宅の ∴小規模は		西4.5 市道	m		下水	博多南	7.4 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 10 m	、西	10 m、 ī	南 50 ၊	m、北	20 m	標準	■●●	月戸建	住宅地			
近 隣	標準的画地の形料	大等 間	間口 約	17 m	1、 奥行	 約	12 m	、規	模		200 ㎡和	建度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記特記事項	すべき事	項はない	0	街 4.	5 m市	道	交通施設	km	南駅 南	西方7.4	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
_	地域要因の将 来予測	中心部が予測する。												↓ 伏程度で推移すると 則する。
. , .	最有効使用の判定	戸建住宅地								対象基準の個別に 因		l I		
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		七準価格 13.7.7.15		19	9,200	円/m	<u> </u>	—				
0.		収益還元法		以益価格 ま 第 価 # 2			/	円/m	_					
		原価法開発法		遺算価格 開発法に	よる価格	,	/	円/m	_					
(6) 市	万場の特性	同一需給する市内居	圏は那环 住者若し 劣ること	可川市郊ダ ノくはその こに加え、	外部を中が の親族等が 土砂災	心とし、ネ が大半を。 害警戒区均	らめる。 或に存す	朝区、早 市の中 けること	 ■良区の □心部 <i>!</i>	から離れ	た山間	に位置し	、最寄り	需要者は、地縁を有り駅やスーパー等の生体が極めて少ないこと
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由		iにおいて	は、市均	易の実態を	を反映した	と実証的	りな試算	算価格で	である比				記法の適用を断念した ②基準地の価格推移や
示準		標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>] [100	100	<u>[</u> 100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	標 標 次 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / m	<u>[</u>	00 [100	100	<u>[</u> 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 集準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	1 通地点(代表標	19,800 F 標準地等と		価 変 動 状	一般的 要 因	∃	地価は上 地域内	:昇基調	。感染 段の変	リアを中 症の影響 動要因は	心に建売 から直近 ないもの	がはやや係らない。 この、利係	性が劣る山間部に位
						要 因	a 丿 🏻 🖺	iし、土	砂災害	警戒区	域にも指	定されて	おり、冨	需要は乏しい。
準価 地格 の等	標準地番号	標準地	F	- 円 / ㎡	成 一要 因	個別的	- 5			変動は	ない。			

VO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	の	画地 形状	接面追状況	饉路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	那珂川2		珂川市				建付地	(ほ)形	ぼ整	北3 m未舗	表私道 装私道			1	都計外
b	- 22 那珂川 2	_	±				更地			1=	<u></u> ぼ整	東4.3 m	士:岩				*************************************
U			땓기미				史地	() 形	は登	北西2.2 角地				1	10 E I 2 L
c	- 132 那珂川 2		珂川市				更地	(ほ) 方:	 ぼ長 形	南東4 m 南西4 m					「調区」 [70,200]
	- 2 ⁻	10										角地					
d	那珂川2		珂川市				更地	() 不	整形	南西3.5	m道路	i			「調区」 60,200)
_	- 20	03								+							
e	_							()							
10	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			 定価格 円 / m²)	地因の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[98.8]	100	100		44.050	10			40.0		路	(0.0	40, 400
b	(,831	100.0]	100	100.0	100.0]		14,653	10	5.6] 0		19,3		で通・ 接近	(0.0	19,400
	19	, 165	[100.0]	100		[102.0]		18,564		7.0]		19,1		環境	(0.0	19,100
С	(, 833,	100 [100.0]	[99.7] 100	100	100 [102.0]		20,363	10	0 <u> </u>		18,5		画地	(0.0	18,600
d d	(,033	100.03	[99.7]	100	100		20,303	_10			10,0		页政	(0.0	10,000
	23	, 463	[100.0]	100	[/]	 		25,992	_	6.6]		20,5	31 -	その他		0.0	20,500
е	()	100 []	100		[]			10 [<u>0 </u>					[100 .	0]	
10	ア事情の内容	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ウ標準化									の比較の	内訳				
a	正常(%/月	街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通·	接近	-4.0	環境	-18.0
		-0.17	 画地	0.0	` ¦行政		 そ の		0.0	 行政		0.0	 その(t	 <u>b</u>	0.0	Ĺ	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		┆環境		0.0	街路		!		接近		環境	-3.0
		-0.25			- - - - 行政		- - その			 行政		0.0			0.0	L	-5.0
 c	正常	% / 月	街路		交通・持		環境		0.0	街路					+5.0	□環境	.44.0
-		-0.03			 行政		\ そ の			行政		-1.0 ! 5.0-				L	+11.0
٦ -	正常	% / 日	街路		 交通・持		- - - 環境		0.0	街路					+9.0	一環培	
J		-0.03			i		¦ 塚児 その			 行政		i				ルス・万 	+26.0
_) ₆ / □		-10.0	 		1		0.0			-5.0			0.0	, <u>1≅+</u> ÷	
9		70 / 月	街路 		交通・持	女儿 	· 環境 			街路		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	交通・			□ 環境 □	
			画地		行政		¦その	他		行政			その他	B			

														251 17.1	(>1<)	`	•	0.00
(2))積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原促	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	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3.3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後0	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	で図	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/㎡)						上1友()	O価格 (円/㎡)	lyz		n³)	₽X		LL#X			(F	月 / ㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>I</u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	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)
接法	(12)	()	(/	()	(/	()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			70
	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 場が未成熟であるた	見られる郊外の住宅はめ、収益価格は試算で	地域であり、アパート、 できなかった。	貸家等の収益物件は	ほとんど見られず、』	賃貸市

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 那珂川(県) - 4 宅地-1

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) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子	ED

鑑定評価額8,600,000 円1 ㎡当たりの価格52,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7	'月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
	ATR 0 T 7		(F) /T-10 O (F-4)	T-W-(T-16	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7	'月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鎖	監定評価					

2 ¥	監定評価額の決定	シン主田	い女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		• • • • •	5 - 18							世 (m	2積 i)	(165	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施記 状況	分との	•	,200)	
1	: 1	住宅 W 2			莫の戸建住宅 『外の住宅』		南東6 市道	m		水道、下水	博多	南3.	4 km		(₹	·の他)	
(2)	範囲	東 4	10 m、西	0 m,	南 30	m、北	30 m	標準	■的使月	1 戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形ង	 犬等	間口	約 12.5	m、 奥行	亍 約 1	2.5 m	、 、規	 模		160 r	n²程原	芰、	形状 [E方F	 肜	
隣 地	地域的特性	特記	→ 持記すべる	き事項はな	:1 1.	街 6 m	 ·市道		交通	博多南	有駅南	西方	3.4 km	法令	11	 È居	
域		事項				路 -			施設					規制	i `	,200)	
	地域要因の将 来予測				宅が建ち												
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない					
` '	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	52	2,100	円/㎡	2								
0)	適用	収益還:		収益価			/	円/m²	_								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/m ²							_		
(6)市	場の特性	内はコる地域	ロナ禍の であって	懸念材料で もその堅詞	既成住宅地 を抱えつつ: 周な需要が あれば2,	も最寄駅か 波及し安定	や利便が 定して打	施設接近 能移して	性に個	憂れた地	対域の	需要	が堅調に	ニ推移し	てお	り、接込	丘性の劣
` 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	一方、「た。以	収益価格 上より、	は、地域P 本件評価D	構した事例 内に利用現 こおいては、 隼価格を採	況に鑑み、 、指定基 ²	収益物 集地価料	物件等を 各との均	想定到	すること 単価と絲	: は非 網と	現実 の関	的である	らとして	手法	の適用を	を断念し
(8) 公規(i 示準t	1	標準	圭地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格しをた			/ m²	100	[]	[]					Ī		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	世 個比 要比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	集 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 +14.0 +39.0
基の	前年指定基準	地の価格	各	[105.2]	100	100	[100	.0]					画地	0.0	因	行政	-2.0
準検 地討	96,	,000 円	/ m²	100	[100.0]	[194.1]	100)	5	52,000	1		行政 の他	0.0		その他	+25.0
(10) 対年 象標の	ります。			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		中心部以はや				可であ	 うったが、	לםכ	-禍σ	影響を受	 受けその
基準標準価語	- 2 基学地が共 である場合の検討 寸 代表標準地		代表標準地	等と同一地	形状成況	(地 均要 因							動要因に でいる。	はないた	バ 閑静	な住環境	危を維持
地格の等がか	標準地番号 公示価格 	.4.0) () \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	- 円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l 1 ₀						
前か	変動率 年間	+1.2	2 % 半年	- 间	% の												

(1)	比準価格質	算定内	i訳														
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主張の	要交通施 2状況	施	法令上の規 制等
а	那珂川21		可川市				建付地	()	ほほ 形	ई 台	北東9.5 南東4.7 角地					· 低専 50,80)
b	- 21 那珂川 2		可川市				建付			長方	- 11/2	南西4.5	m市道				低専
٥			-371113				建付 地	())	7112	北東4.5					40,80)
С	那珂川2		可川市				建付地	(,	長方)	5形	西6 m市	道				· 低専 40,60)
	- 70	5															
d	那珂川 2		可川市				建付 地	()	ほほ 形	整	北6 m市 東6 m 角地	道				□低専 50,60)
е	- 21							(,)							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較		 性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(51,) , 446	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		51,446) 3.9]		49,5	街	 路 通・		.0	49,500
b	(47,	, 034	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [91.8]		56,928) 7.8]		52,80	接 09 環			.0	52,800
С	(57.	, 779	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		57,893) 9.8]		52,72	26 画	地	0	.0	52,700
d	()	100	[100.0]	_100	_100			_100)			行			.0	
е		,921	[100.0] 	100	[90.0]	[104.0] 		58,676	100	9.8] D		53,43	39 7	の他	0 [100 .0	0.0 0.]	53,400
NO	ア事情の内容を	イ月率 で動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>			- :		 或要因	の比較の	 内訳		100		
а	正常 9	6/月	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
	+	+0.17	画地	+2.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+5.0	環境	+8.0
		0.00	画地	-8.2	└ ├行政	0.0	ーその	· 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
С	正常 9	6/月	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
	+	+0.11	画地	+1.0	 行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	├ ├交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	環境	+11.0
		0.00	画地	+4.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
е	9,	6/月	街路		│ ┌交通・接	挺	環境		í	街路			交通・	接近		環境	
			画地		└ ¦行政 '		¦その	· 他	<u> </u>	· 行政		L I I	その他			L	
— オ!	└────┴ 比準価格決	· 定のI	 里由		•							<u>'</u>	〔比準備	 插格:		52	., 100 円 / ㎡)

										251 37-1	(,		
(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法が	適用できない	1場合その理由	既成	市街地のた	め、原	原価法は通	通用	できない。					
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	原価法の適用が可能	能な場合の	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	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	証	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	[] 100						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	正 時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因 較	の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u>	-]	<u>L</u>			
熟成度修正	[] / 100			積算個	西格			円	/ m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	^坙 変動率	付帯	標準化補正					月率変動率
	工 %/月 事					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行	政		7	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	最元法が適用できない	場合の理由					
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	ì	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						()		() %
	収益価格		円 (円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		:中心とした既成住宅均)ため収益還元法は適月	地域内にあり収益獲目的 月しなかった。	勺のアパート等を想定	することは事業収	双支0	D観点	ā.

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 2 年 7 月 27 日提出 那珂川(県) - 5 宅地-1

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	ED

鑑定評価額31,600,000 円1 ㎡当たりの価格87,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 南北海本口	A10 A 7 7 7 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	/ F \ / T+D @ 1 E * T	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	艦定評価額の決定	この理由の	き													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 那珂川	市松木	2 丁目	229番						地利 (m²		363	ì	去令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面道	直路の1		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	(60	主居 ,,200)	
	1:2	住宅 W 1		中規模成住宅	一般住宅か 地域	が多い既	南西8 m 市道			水道、 下水	博多雨	有1.3 km		(7	その他)	
(2)	 範囲	東 100 m	、西	70 m、	南 50 г	m、北	110 m	標準的	 的使用	1 低層	上 住宅地	<u></u>				
近	標準的画地の形料	大等 間	1 約	14	m、 奥行		26 m、	規模	 莫	-	360 m	程度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記特記	すべき事	項はない	, l _o	街 - 8 m 路 -	市道		交通施設	博多p km	有駅 育	南西方1.3	法令規制	(60	住居),200)	
	地域要因の将 来予測	戸建住宅と あり、当面														堅調で
	有効使用の判定	低層住宅地							(対象基準 対象基準 の個別的 因		111				
1 ` ′	 定評価の手法 適用	取引事例比		北準価格				円 / ㎡	-	•						
"	, <u>12</u> / 17	収益還元法		以益価格		59		円 / ㎡								
		原価法開発法	-	漬算価格 思辛:+:-	§ こよる価格			ዓ/㎡ ዓ/㎡								
(6)市	場の特性	同一需給圏 360㎡で を抑制する イルス感染	 は那珂川 3,00 手法が流	市内に 市内に) 0 万円 舌発であ	位置する 程度である る。なお、	既成住宅 ^は るが、近 ^位 順調に ^は	地域一円 単の地価 単価上昇(<u>-</u> である。 上昇傾[向を背	景に中	規模區	画地を分割	販売して	こ、 信	主宅取得明	寺の総額
I ` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	収益価格は の取引に生 評価におい 価格との均	起した事 ては、b	₽例に適 比準価格	i正な補修i が相対的規	正を施し [*] 規範性が清	て求められ	れ、市 [;] 断し、I	場性を 比準値	·客観的 i格を標]に反明	快した説得; ノ、収益価権	力のある 格を参考	る価材	各となっ <i>†</i> 留め、指足	た。本件 E基準地
(8) 公規f 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の (内 準	交通		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>]	100	100	100	1			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番那珂川(県)	号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因のと 較		の (m	内 準	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +4.0 +16.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/m	.	05.2]	100	100 [117.0]	100.0	0]	86	6,300	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標(カ	8	33,200 F		価 変 格 動	要 医	対しまり、前の動物を	 P心部で いはやヤ	では地や減速	 価は上 してい	└ 昇傾向 る。	であったが		ト禍の	の影響を受	受けその
基準標準価調	- 2 基準地が共 険 である場合の検討	通地点(代表榜標準地	標準地等と	: 同一地 s -	形成现		組	寺してま	おり、	需要は	堅調に	段の変動要 推移してい		が、	閑静な信	注環境を
の等前か	公示価格 変動率 年間	+4.6 %		円 / ㎡ (因 % の	世界		削的要因	対に変	動はない	, I _°					
	1 1 1 1				1											

NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 状	接面道题状况	路の 主設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	那珂川2h	< 那3	河川市				建付地	(,	ほぼ) 方形	Œ	西6.1 m市	道			1 住居 60,200)
	- 71															
b	那珂川 2(河川市				建付 地	(,	ほぼ 方形		南西4.6 г	n市道			1 中専 60,184)
С	- 130 那珂川 2 (- 130)	C 那3	河川市				更地	(,	台形)		西12 m市 南14.5 m 北西4 m 三方路	道 道			1 中専 70,200)
d	那珂川 2 (C 那3	河川市				更地	(,	不整	形	南西5 mi 北東6 m	5道			1 中専 70,200)
e	20	1						(,)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域のは	域要 北較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別 比較	的要因の)	查定価格 (円/㎡)
а	(96) 776	100 [100.0]	[102.7] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		99,389	100 [102			97,440	街路	0	.0	97,400
b	()	100	[102.0]	_100	_100		33,303	_100)			接近	0	.0	37,400
С	77,	616	100.0]	100	100.0]	100.0]		79,168	100			87,672			.0	87,700
_	63,	700	[100.0]	100	[/]			65,977	[83			78,920	□ 画地) □ 行政		.0	78,900
d	(85,	743	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		87,887	100 [102			85,493			.0	85,500
e)	100	100	100	100			100					[100. 0	ם]	
NO	ア事情 イの内容 変	 7月率 変動率	ウ標準化	 補正の内記		<u> </u>					要因	の比較の内	 引訳	100		
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	┆環境		0.0	街路		-1.0 \ ³	交通・接近	0.0	環境	+3.0
	+	0.27	画地	0.0	 行政		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路			交通・接近	-2.0	環境	-5.0
	+	0.22	画地	0.0	 行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常 %	6/月	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	-18.0
	+	0.18	画地	 -2.1	 行政	0.0	ーーー	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	- 環境		0.0	街路		-2.0 ³	交通・接近	-1.0	環境	+6.0
	+	0.23	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e	9/	6/月	街路		交通・接	近	- 環境 		í	街路		13	交通・接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		¦その	·	 1	 行政		. ـا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ام	 その他		L	

(2)	積算価格算	拿定内	 訳														
(2)	-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	こめ、	 原価法は通	9用	できない	١,				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能なり	場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ĭ	造成工事費 (円/m	ı, j	標準	化補正	時点個	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/m		地域:較	要因の	比較比較	勺要因♂	D Æ	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00		
昘	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	各	3	交通・	· 接近 		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	6,590,530	1,320,900	5,269,630	4,390,400	879,230	(0.9757) 857,865	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	21,446,625	円 (59	9,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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										
収入の現価の総和	支出の現価の総和	出の現価の総和 投下資本収益率 販売単価(住宅) 分譲可能床面積 建築工事費 延床面積									
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発法による価格		円 (円/㎡)								

(3)-2 想知	定建物の制	大況									那 <u>妈川(</u> 宗 <i>)</i>		七地-4
	用	途	建築面	面積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積	((m²)
共同住宅					150.00	S	3 F	•				450.0	0
 公法上0	 D規制等												
用途地域領		基準建蔽率等	指定容和		基準容積率等	地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等	
	-					0130					前面道路:		8.0 m
1 住居		60 %)	200 %	200 %		363 m	14.	.0 m× 2	26.0 m		きでの距離:	m
想定建物	勿の概要	2 L D K の住	宅(約5	0 m²x 9)戸)を想定。		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	のため		
(3)-3 総収	以益算出内					'							
	用道			 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月	額支払賃	料。	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
階層				学 (%)	(m²)	文払貝4	1 4		(円) は	·····································	数) b権利金等	(円)
	共同信	ì e	150.00	100.0	150.00		1,200		180	000	1.0	0 1	80,000
1 ~	1 共同1	it	150.00	100.0	150.00		1,200		180	, 000	1.0	0 1	80,000
	共同任	主宅	150.00	100.0	150.00	1,220	1,220 183			1.0		83,000	
2 ~	3					150.00 1,220					1.0	0 1	83,000
~													
~													
~													40, 000
計			450.00	100.0	450.00				546	,000			46,000 46,000
 年額支払	 认賃料						546.	000 F	円 × 12	 ケ月 =	:	6,552,	
						円/	m² ×			<u>- 73</u> 12ケ月		-,,	0円
		の算出根拠			共益費を別途	授受する	る慣行はな	よいた	- :め、計_	上しない	١		
その他の	の収入(駐	車場使用料等)			5	,000 円/	台 x		4 台×12	ケ月+		= 240,	000 円
貸倒れ排	員失(算出	根拠、金額)			敷金にて担保	されてい	1るため計	†上し	ない				0 円
	こよる損失		S安東 D (06))		552,000			5.0				
		A(%)+(× 空	三至竿口(90))	+ 2	240,000	円×		5.0	% =		•	600円
以上計	+ 0+	 \$(空室損失考慮 ²	後)		546	000 円 ×	, 05	.0 %	~	1 (00 % =	6,452,	187 円
		a(エ重損失考慮) 益及び償却額(空)		 憲後)	賞却经		4 1	年)	運用利		1.00 %)	5,	101 13
						× 円 000	95	.0 %	×		.2563 = ′	132,	943 円
		保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円 ×		%			% =	2)	0 円
総収益		+ +	× = 11 + 12 + 14	1	/ \	-	90,530 円		(18,156	门/M)	
· ·	m当たりの 例番号)月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料 (円/㎡))算出根拠 事情补 正		()内は支持 点修 標準化 補正			或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料引/㎡)	基準地基準限	皆の賃料
a 那珂川 2 C	川(賃) - 1302	1,240	100 [100.0		-				100 [110.0]	1,289		' 円/㎡
b 那珂川 2 C	ll(賃) - 1303	973 (973)	<u>100</u> [100.0	[100]	_	<u>100</u> [97.6	<u>100</u>		<u>100</u> [100.0]	1,173	月額支払賃料 (1,220) 円/㎡)
с -	·	()	<u>100</u>		100 []	<u>100</u>	<u></u>]	<u>100</u>]		基準階 2 F	В

				· ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		274,400	円	68,600,000 × 0.4	%	
維持管理費		339,600	円	6,792,000 × 5.0	%	
ΛΦΛ÷π	土地	55,200	円	査定額		
公租公課	建物	514,500	円	68,600,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		68,600	円	68,600,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		68,600	円	68,600,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用			'			
~		1,320,900	円	(3,639 円/㎡)	経費率	20.0 %)
(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	等価格)	40 9	%	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	等価格)	40 9	%	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	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 4	₹	: 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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		68,600,000 円	3	148,000 円 / ㎡x 450.00 ㎡	設計監3 (100%+	
元利逓増償還率		0.0640		躯体部分 仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		4,390,400 円	-	0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % +	0.0902 ×	20 %
Eing Gilchul May Shirty III	(12,095 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					6,590,530	円
総費用					1,320,900	円
純収益 -					5,269,630	円
建物等に帰属する純収益					4,390,400	円
土地に帰属する純収益 -					879,230	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				857,865	円
(2) 0 土地の川東谷(西韓	and a	/" a)	1/4	(2,363	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				_	
		21,446,625	-	(59,100	円/㎡)

令和 2 年 7 月 27 日提出 那珂川(県) - 6 宅地-1

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12,400,000 円1 ㎡当たりの価格26,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地超太口	ATI 0 F 7 D 4 D	/ F) /开 t 2 の 毛手 * T	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	塩ル計画領の沃ル	-W-Z-III	の女日										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 那	阿川市大	字上梶原	亨楠木7	67番2				地積 (㎡)	4	71	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の3	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	, 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設。 の状況		「調区」 60,200)
	台形 1.5:1	住宅 W 2			D中に中規村 京在する住宅		南東7.4 г	m	下水	博多南3	3.5 km		〔その他)
(2)	範囲	東 5	0 m、西	150 m、	南 120	m、北	300 m	標準的使	用戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 25	m、 奥征	亍 約	18 m、	規模		450 ㎡程	度、形	状 台界	形
地域	地域的特性	特記	持記すべき	事項はな	il 1 ₀	街 7.	4 m県道	交流	_ 博多 通 博多 ひ	有駅 南			「調区」 60,200)
	地域要因の将 来予測												法規制により需要 と予測する。
	骨効使用の判定	戸建住							l)対象基 の個別l 因		. 1		
` ′	監定評価の手法 (済品	取引事件	例比較法	比準価	格	2	-,	/ m²	ы				
0.	適用	収益還	元法	収益価				/ m²					
		原価法		積算価				/ m²					
		開発法		1	による価格	-		/ m²	·	. , , =			
(6)市	5場の特性	や農業行みで推	従事者でる 移している	ある。圏I る。市街(勺において	は、転入物内の建築物	者需要は弱 制限等によ	く相続等	を契機に	-売買がな	よされる程度	₹で、土	さる需要者は地縁者 と地需要は依然弱含 強く、市場の中心と
` / 核	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	格とな [.] しなか	った。一7 った。以_	方、地域P 上より、 ^え	内の利用現	況に鑑み、 おいては、	収益物件 前年度当	を想定す 該基準地	「ることに も価格との	は非現実的)均衡、	勺であると判	引断して	ンた説得力のある価 て収益還元法は適用 及び同一需給圏内
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較		カ の規	总基準地 見準価格 日/㎡)	標内準 化	街路 交通 環境	t	他 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格		-	[]	100	100		1		補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100			4	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	か の比	总基準地 比準価格 日/㎡)	内 訳 化	街路 交通 環境	ţ	他 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / ㎡	100	100	100	-	1		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動点 光	1.0. 1-	動」 勢い	はやや減	速してい	 昇傾向で る。	 あったが、Ξ		間の影響を受けその 地域内に特段の変動
基準 準価 地格		標準地		- 円/㎡	形状成況要		要因	はなく需		弱含みで	推移している		○
の等 前か		-1.1	% 半年		因 % の								
						•							

- 6

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 型 (m²) の形状 状況 設の状況 「調区」 那珂川市 更地 不整形 南西3.5 m道路 а 那珂川2C (60, 200)203 「調区」 b 那珂川2C 那珂川市 更地 不整形 南4.5 m道路 (60,200)1315 「調区」 那珂川2K 那珂川市 ほぼ台 南西4.3 m市道 c 建付 (60,200)地 形 716 「調区」 (60,200) 那珂川2C d 那珂川市 建付 ほぼ台 南3 m市道 地 形 (224 e (取引価格 事情補 時点修 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 N0 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [99.7] 100 100 100 街路 0.0 а 100] [90.0] 23,463 [100.0] [/ 25,992 [98.7] 26,334 26,300 交通・ 0.0 b [99.4] 100 100 100 接近 100 100 25,214 [100.0] [/] [95.0] 26,382 [94.1] 28,036 28,000 環境 0.0 c 100 [100.0] 100 100 100 画地 0.0 30.594 [100.0] 100 [100.0] [97.0] 31,540 [100.3] 31.446 31,400 行政 0.0 d 100 [99.8] 100 100 100 [103.8] 100 [100.0] [100.0] その他 0.0 29,561 [100.0] 29,502 28,422 28,400 100 100 100 100 e [100.0] [] 100] 100] NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 %/月衛路 正常 а 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 +5.0 0.0 0.0 -6.0 0 0 -0.03 画地 その他 その他 行政 行政 -10.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月|街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -4.0 +1.0 -3.0-0.09 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -5.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 %/月街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 -4.0 -5.0 +10.0 0.00 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -6.0 -4.0 +15.0 -0.03 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 行政 行政 その他

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 26,400円/㎡〕

										那珂川((県)	- (6 宅地-	.3
(2)積算価格算定内]訳													
(2)-1 原価法が	適用できた	よい場	場合その理由	既成	市街地の	ため、	原価法は過	多用	できない。					
(2)-2 造成宅地	内等に存し	.原価	話の適用が可能	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	Œ	時点修正	の価権	・ の補修正後 格 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点傾	》 正	道	超成工事費の終 を正後の価格 (円/㎡)	
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	10				
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		対宅地化率 とした価格 (円 / n		地域要因の比 較	個別的 比較	ற要因(の 再	詳調達原価 (円/㎡))
	100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>]			
熟成度修正]]	/ 100			積算	価格		F] / m²				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月至	率変動率 	付帯	標準化補正				月率変動率	
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / F	目
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政			その他	ļ	
(6) 地名伊拉尔克士	÷n													_

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収割		還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)				
	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			利用を目的とした農家(なく収益還元法は非適月		ある。よって	、アパー	-卜等

(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	D理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	和 投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 那珂川(県) 5 - 1 宅地-1

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 - 1	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 81,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 136,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1	∃ (4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	110,000 円/㎡
	ATR 0.7. 7.17. 4	7 / 5 / 7 / 4 0 / 5 * 7	工光/正 格	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1	∃ (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	İ				

2 1	鑑定評価額の決定	との埋田の	娄百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	,51 3.	川市中原	2丁目	11番						地 (㎡	1	596)	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況	施設との		,200)	
	1.5:1	店舗兼共同	 住宅		舗、店舗ま 多い路線で		東16 m 県道、 南側道			水道、 ガス、 下水	博多	南300 m			の他) 0,200)	
(2)	範囲	東 50 m	 n、西	40 m、	南 150	m、北	130 m	煙 淮	**************************************	■□□□■	」 広舗i	• 共同住 ³	 全世	(,,,,,,,	
近	 標準的画地の形	1	<u>``</u>	•		···、15 亍 約	20 m				-	 程度、	形状	長方肝	 杉	
隣 地 域	地域的特性	1	すべき事			街 16		, ,	交通施設	- ! 博多i 		西方300 ㎡		·近商 (80 淮	有 ,200)	
	地域要因の将 来予測	幹線道路対				ーー 付マンシ			」 ぶ商業	 é地域と			——」 現況用途:	」 を維打	持する。	需要は
. ,	長有効使用の判定	中層店舗								対象基準 の個別的 因		角地				+5.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格			0,000	円/m	î	_						
V.	旭州	収益還元法	•	収益価格		9	7,500	円/m	_							
		原価法 開発法		積算価格	A こよる価格		/	円/m	_							
	5場の特性	同一需給圏 一円である な融資環境 きた。中心	ら。主た 見と背後。 い価格帯	る需要者 人口の増 は規模や	は店舗兼 加を下支 用途によ	共同住宅 えとして って異な	を経営する要は強いのである。	ける不重 食含みで 出しづら	加産業で で推移 らい状況	者や店舗 していた 況にある	i経営 -がコ -。	目的の法 <i>。</i> コナ禍に。	人又は個 <i>)</i> よって先行	しであ うきの	る。圏P)不透明原	りは良好 感が出て
植	は算価格の調整・ 設証及び鑑定評価 類の決定の理由	収益価格に は適格用作 は、指定基 標準として	トを備えた 基準地価額	た事例に 格との均	適正な補 衝及び単	修正を施 価と総額	して現7 との関連	「の地域 重、同−	或市況? −需給[を反映し 圏内の推	た客籍 注移動[関的な価権	各となった	E。本	件評価は	こおいて
(8) 公規· 示準:	代表標準均価 標準地番号 格	· 也 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番春日(県)	号 5 -	-	時点 修正	標準化補正	地域望 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -9.0 +39.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≝地の価格 5,000 円/r	. I—	05.9]	100	100 [151.8]	[105		13	36,000	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +20.0
(10) 対年 象標 基準	の	1 t通地点(代表	33,000 漂準地等。		価 変 格 動 形 状		国	いはや 地域内は	や減退 t中心核	をしてい なとなる	る。 店舗は	なく特段	が、コロフ の変動要図			
準価地格の等		標準地		- 円 / ㎡	成況	要因	国	創加が下	支えと		要は安	定してい				
前か	変動率 年間	+2.3 %	半年間] (要 图	I									

NO	取引 例番	事 。	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	正 の刑	画地 杉状	接面道路 状況	各の 主設	要交通旅 の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	那珂川 2	2 K 那 213	珂川市				貸家 建付 地	(ほほ ₎ 形	ぎ整	西12 m市i 南6 m 東6 m 三方路	道			1 中専 70,200)
b	春日 2 (2 春	日市				更地	((ほぼう)	 ぼ長 ド	南西22 ml 北西6 m	寻道		(2 住居 70,200) 原度地区1種最高20r
c		101 2 C 福	岡市南区				建付 地	(ほほ) 形	 ई 台	南10 m県i 西3.3 m 北西3.2 n 三方路			(1 住居 70,200) B度地区2種20m
d	春日 2 (日市				建付地	(ほほ) 形	 ई 台	南東8 m県西4 m	道		(2 住居 70,200) ß度地区1種最高20m
e	- 2	116						()						
10		 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地力	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別	 的要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	l ·	7,385) 7,385	100 [70.0]	[103.0] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]		96,264	100 [80	0.2]		120,030	街路 交通・ 接近		.0	126,000
~ С	(3,793 [°])	[100.0] 	100	[/]			110,479		3.1]		128,315		0 +5	.0 _	135,000
d	(7,204) 2,380	[100.0] 	100 [100.0] 100	[100.0] <u>100</u> [100.0]	[96.8]		121,079	_100	3.0] 0 9.2]		123,550	一行政	0	.0	130,000
e	()	_100	100	100	100		147,042	100			140,100		[105.0	\vdash	107,000
V O	ア事情の内容			補正の内部	5					工地均	或要因	の比較の内	i訳			
a	その他	%/月 +0.30			交通・接 こ 行政		- 環境 - その			街路 行政			E通・接近 -の他	L	環境 	-10.0
b	正常	%/月	街路		交通・接		- - 環境		0.0	街路		1	逐通・接近	-12.0	環境	-5.0
	正常	0.00			 行政 交通・接		ー その - 環境		0.0	 行政 街路				0.0	摆墙	
-		0.00			; 又過					一 ——— 行政		i .	 	-10.0 ; 0.0		+10.0
d	正常	%/月 0.00			 交通・接 		- 環境 - その			街路 行政		-2.0 3 3 0.0 3	E通・接近 -の他	i	環境	+10.0
e		%/月			文通・接		環境		0.0	街路		1	逐通・接近	0.0	環境	
	1		L		L		L		-					i		

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のか	ため、	原価法は適	通用 -	できない	١.				
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
132	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準位	化補正	時点値	爹正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域	要因の	比較比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	0]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	西格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	19,853,331	3,832,343	16,020,988	13,525,600	2,495,388	(0.9549) 2,382,846	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	58,118,195	円 (9	7,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	物の状	 t況											那珂川(県) ———	5 - 1		5地-4
		用			建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	 面積		(m²)
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	債率	基準額	容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防	i i		10	00 %		200 %		200 %		596 m	i 3 ⁻	1.0 mx 2	20.0 m	前面道路: 特定道路:			6.0 m m
想	定建物σ)概要	1階は店舗 x 15戸	舗、 2) を t	2 ~ 6 階 想定。	は住宅((2 L	D K ;約	5 7 m²	有効率 の理由	<u>z</u>	88.2 %	構造・)	用途等より	漂準的では	ある 。	
(3)-	3 総収益	算出内	訳														
Į.	階層	用途	2	床面		有効 率	有	効面積	支払賃	áたり月額 料	1	月額支払賃		保証金等(月		証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m [′])	(円)		_	(円) t	権利金等(月		利金等	(円)
	~	店舗			190.00	85.0		161.50		2,800		452	, 200	6.	0	2,71	3,200
2	~	共同信	主宅		190.00	90.0		171.00		1,380		235	, 980	1.0			5,980 5,980
3	~ 4	共同住	主宅		190.00	90.0		171.00		1,400)	239	,400	1.0			9,400 9,400
5	~ 6	共同住	主宅		190.00	90.0		171.00		1,420		242	,820	1.0			2,820 2,820
	~				12.00												_,,
				1	152.00	88.2		1,016.50				1,652	620			3,91	3,620
	計	* aleal		١,	132.00	00.2		1,010.30									0,420
	額支払賃									1,652 ′m² x	,620	円 x 12			1	9,831,4	
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠				井益	費を別途			かい	m× ため、計_	12ケ月 トしなし				0円
			車場使用料等	等)			<u>Д</u>		,000円/			10 台x 12		••	=	720,0	00 円
			根拠、金額)				敷金			hるので	 計上	しない。					0 円
	室等によ			-	<u></u>	(0())		19,8	831,440	円×		5.0	%				
`			(%) + (× 仝	至平 B((%))	+	-	720,000	円×		5.0	% =			1,027,5	
	上計	+ a+		女 虚 %	e. \			0.040	000 TI	-	- 0 0	.,	4.0	20.07	1	9,523,8	
			き(空室損失 を を を き 及び償却額			慮後)		償却的	620 円 × 手数(420 円 ×	4	5.0 9 年) 5.0 9	運用利	回り(1.00 %) .2563 =		292,2	79 円
そ	 の他の収 <i>)</i>	に係る	 保証金等の運	囲益(空室損失	考慮後)		1,200,	"20 门,2			% ×		% =		202,2	0円
	収益		+ +							53,331 円		(33,311	円/m²)		
(3)-	4 1 m² ≌	たりの)月額支払賃	料の	算出根拠	L	() 内は支持	弘賃料								
NO	事例番	号 号	事例の第 実質賃料 (円/n	.	事情	浦 時,	点修	標準化補正	建物差修正	が格 地色 因の	域要 比較	基準階格差修正	查 查:	定実質賃料]/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
	那珂川(2 C -	賃) 1304	1,53		100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]	100 [92.8		0 <u>0</u> 9.0]	100 [110.0		1,517	対象基準月額実	■階の 受賃料 1,431	円/㎡
	那珂川(2 C -	賃) 1302	1,24	40	100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]	100 [87.2		0 <u>0</u> 5.0]	<u>100</u> [110.0	_	1,361	月額支	払賃料 1,400	円/㎡)
С	-		()			0	100	<u>100</u>] [00]	100	- 1		基準階	3 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,060,000 F	9	212,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		616,543 F	7	20,551,440 × 3.0	%	
∆.T⊓.∆.÷⊞	土地	141,800 F	9	查定額		
公租公課	建物	1,590,000 F	9	212,000,000 × 50.0 %	× 15.00	/ 1000
損害保険料		212,000 F	7	212,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		212,000 F	9	212,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		3,832,343 F	7	(6,430 円/㎡)	(経費率	19.3 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	5	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	等価格)	30 %)	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		212,000,000 円		_ , ,	設計監3	
				179,000 円 / ㎡x 1,152.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	< (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0638			0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(13,525,600 円 22,694 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					19,853,331	円
 総費用					3,832,343	円
					16,020,988	円
建物等に帰属する純収益					13,525,600	円
 土地に帰属する純収益 -			+		2,495,388	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		+		2,382,846	
×				(3,998	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %)			
		58,118,195 円]	(97,500	円 / m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 那珂川(県) 5 - 2 宅地-1

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鈴	監定舎	
那珂川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 槇	由紀	Ер
鑑定評価額		234,000,00	00 円 1㎡	 当たりの価格		122,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	94,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A11 0 T 0 D 05 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 25日	(5)1m格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要	旨										
基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 那珂川i	市片縄3丁目	35番					地積 (㎡)		,920)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用 況	月の現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	8の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	設との	1住居 (60,200)	
1	: 1.2	店舗 S 1	も見	店舗のほか乳 られる国道? 業地域		西22 m 国道、 三方路		水道、 ガス、 下水	博多南	1.9 km		(その他) (70,200)	
(2)	 範囲	東 50 m、	 西 70 m.	. 南 190	m、北	20 m 柞	 票準的使用	用 低層	 店舗地			(- , ,	
近四	標準的画地の形料	大等 間口	」約 35	m、 奥行		50 m、	規模	1,	750 m²₹	星度、	形状!	 長方形	
隣	地域的特性	特記・特記す	べき事項はな	ìl I。	街 2 2	m国道	交通	博多南	朝駅 西	方1.9 km	法令	1住居(60,200)	
193		事項			路		施設				規制	 	
	地域要因の将 来予測	近隣の店舗 影響で地価の									を維持	している。感	染症の
(-,	対使用の判定	低層店舗地						対象基 ² の個別的 因		方路			+5.0
(5)鑑気 の通	E評価の手法	取引事例比較				3,000 円/	′ mî	_					
0 万度	2/13	収益還元法	収益価		103,000 円/㎡								
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格		/ 円/							
(7)試算 検記	易の特性	野城市等隣接環境が良好ではやり 以上の着目しません。 とまるため、	ででは、 であるものの。 でなく。 需要 では、 2 試算できる。 では、 2 試算できる。 では、 2 試算できる。 では、 2 試算できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。	ぶ。需要者 、小売業、1 要の中心と 価格が得ら であり、商 的に劣る。	は、広域的 飲食業は なる価格 れた。比え 業地の評 したがっ	的にチェーン 感染症の影響 帯は画地規構 準価格は市 で で、比準価様 で、	ノ展開する 響もより 関性を反り 最性を反 重視すべる	る事業法 く、新規 異なるた した実 き価格で	人等が 投資 め、 証 か が が が が が が が が が が が が が が が が が が	中心となる は慎重され 心的な価 試算価格で 、試算のご	る。金融 が見られ 各 と と の ある。 と と で ある。 も と も こ る に る こ る に る こ る こ る こ る こ る に る こ る に る こ る に る こ る に る に	耐市南区、春日 は緩和により商業 はしにくい。 一方、収益価 いて想定要数 である。	金調達 地需要 格は収 が介在
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	留意のうえ、 標準地 -	時点修正	標準化補正	地域要の比較	要 個別的	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	_	時点 修正 3	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 +12.0 +55.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[105.9]	100 [100.0]	100 [170.1]	[105.0]	12	21,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討		価 変格 動	一般的要因	対 那頭	税を調。	感染症(要は、- の影響か	部に店舗	開発も見やや停泊	し見られるなど、 帯気味である。	
基準検準価討地格	である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡	形 状成 況 要	世 東 医 日 (個別的	⅓ 」 進捗し	域内の店舗 っている。 別的要因に			化はない	が、国道	道の拡幅事業は	南へと
の等 前か	変動率 年間	+1.7 %		因 % の	要因	I							

3 試算価格算定内訳 那珂川(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引 例番		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道路 状況	の自設	要交通施 の状況	E	法令上の規 制等
а	那珂川 2	2 K 那3 213	珂川市				貸家 建付 地	(,	ほほ ₎ 形	 ई整	西12 m市道 南6 m 東6 m 三方路	İ			I 中専 70,200)
b	春日 2 (5 春	日市				更地	(ほほ 方邪		南西22 m県 北西6 m 角地	!道		(2 住居 70,200) 1度地区1種最高20m
С	- 11 春日 2 F	(春	日市				建付地	(ほほ) 方邪		北東20 m県 北西6 m	!道		(≢住居 70,200) 5度地区1種最高20m
d	福岡南2	309 2 C 福 302	岡市南区				建付地	(,	ほほ ₎ 形	 ई 台	南10 m県道 西3.3 m 北西3.2 m 三方路	İ		(1 住居 70,200) 5度地区2種20m
e	福岡南2		岡市南区				更地	((ほほ) 方形		東22 m国道 西12 m 角地	Ì		(2 住居 70,200) B度地区2種20m
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派価の補品			定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別I 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a		7,385) 7,385	100 [70.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	-		96,264		3.2]		115,702	街路	0.		121,000
b	11:	3,793	100 [100.0]	100.0]		100 [103.0]		110,479		3.0]		112,734	接近環境	0.	.0 _	118,000
C	16	0,434	100 [100.0]	100	100	-		179,618	100 [144	1.5]		124,303	画地	+5. 0.		131,000
d	11	7,204	100 [100.0]	100.0]	100.0			121,079	100 [104	1.5]		115,865	その他	0.	-	122,000
e N0		イ月率	ウ標準化	[100.0] 100 補正の内訓		100 [103.0]		162,957		9.1]		117,151 の比較の内i		[105.0 100	ען	123,000
а	その他	%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0 交	通・接近	+2.0	環境	-15.0
		+0.30	画地		 		その		0.0	 行政		0.0	 の他	0.0		
b	正常	%/月 0.00			交通・ 		環境 その			街路 行政		0.0 交 	通・接近 の他		環境 	0.0
С	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路			通・接近	+7.0	環境	+35.0
		+0.48	画地	+5.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0 そ	 の他	0.0		
d	正常	%/月 0.00	L		· 交通・		環境			街路 			通・接近	+10.0	環境	0.0
			画地	-3.2	¦行政 -		その		0.0	行政		0.0 주	の他	0.0		
	正常	%/月	街路	0.0	交通・	接近 ^ ^	環境		0.0	街路		へ、 [†] む	通・接近	. 7 0 1	環境	+30.0

(2)	建管/無 物包	5 中 山	≐□														
L ⁽²⁾	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地の	のため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地種	番								
117	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素均 の値	也の補修正 価格 (円/㎡		造成工 (事費 円 / m	ว๋)	標準	化補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		持費用の補 後の価格 (円 / ㎡		有効宅 除した (地域	要因のは	比 個別的 比較	勺要因σ) 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	10]	<u>L</u>	00		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算	拿価格					円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			F	率変重	加率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					%	/月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	・接近		環境	į			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	21,653,730	4,026,600	17,627,130	8,862,300	8,764,830	(0.9746) 8,542,203	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	198,655,884	円 (103	3,000 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						

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

(3)	-2 想定建	単物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::												那妈川(宗 <i>)</i>		
		用	途		建築面	積		(m²)		棒	黄造・『	皆層		延床	面積		(m²)
店舗	甫						920	.00	S		1 F					900	0.00
1/2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建蔽率	等	指定容積	率	基準額	容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1 (主居		70) %		200 %		200 %		1,9	20 m²	39	.0 m× 4	48.0 m	前面道路:	国道	22.0 m m
***	思定建物の)概要	一棟貸し店	舗						有の理	 可効率 里由	1(00.0 %	一棟貸	しのため		
(3)	-3 総収益	 大出登者	 1訳														
(-)	階層	用途		床面		———— 有効 ^枢	有	効面積	1㎡ 支払賃)月額	F	額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)
	14/6				(m²)	(%)		(m²)	(円)				((円) t	権利金等(月数	b権利金	等 (円)
	1 ~ 1	店舗			900.00	100.0		900.00		:	2,100		1,890	, 000	6.0) 11	,340,000
	~																
	~																
	~																
	~																
	計				900.00	100.0		900.00					1,890	,000		11	,340,000
É	 F額支払賃	L 賃料								1	,890,	000	円 x 12	ケ月 =	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	22,68	30,000 円
a	共益費(管	理費)							円	/m² x	:		m²x	12ケ月	=		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	Ē					
		•	車場使用料等	•)						/台 x			台x 12	ケ月+		=	0 円
Í	貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)				敷金	にて担保				上し					0 円
	空等によ + a)x 空		相当額 (%)+(>	〈空	室率 B (%))	+	22,6	80,000				5.0	% =		4 4	04 000 III
	以上計	+ a+					T			円×				90 -			16,000円
			(空室損失考	慮後	姜)			11,340,	000円	×	95.	.0 %	×	1.0	0 % =		07,730 円
			込び償却額((後)		償却年	 F数(ŕ	≢)	運用利 ×	回り(%)		
-	 : : : : : の他の収 <i>)</i>	∖に係る	 保証金等の運用	用益((空室損失者				<u>円</u> 円				×		% =		0円
	総収益		+ +		-	-					30 円		(11,278	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払賃料	料の	算出根拠		() 内は支払	人賃料								
NO	事例番	·号	事例の実 実質賃料 (円/㎡		事情補正	i 時, 正	点修	標準化補正	建物 差修证	勿格 E	地域因の比	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	準階の賃料
а	那珂川(2 C -	賃) 203	1,894		100 [100.0]	[100 100	- 1	100 [100.0]					100 [100.0		2,212	対象基準階級 月額実質質 2,	D [料 107 円/㎡
b	那珂川(2 C -	賃) 201	1,684		100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]					100 [100.0	1	2,001	月額支払賃	[料 100 円/㎡)
С	-		()	<u>100</u> [100	0	100	<u>100</u>]]	<u>100</u>	1		基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		645,000	円	129,000,000 x 0.5 %	6	
維持管理費		680,400	円	22,680,000 x 3.0 %	6	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	1,475,700	円	査定額		
公租公課	建物	967,500	円	129,000,000 × 50.0 % ×	15.00	/ 1000
損害保険料		129,000	円	129,000,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		129,000	円	129,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		4,026,600	円	(2,097 円/㎡) (経費率	18.6 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.7 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	30 9	6	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格- 建物等	等価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 €	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	().9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		129,000,000 円]	100 000 TI / 2 000 00 2	設計監3	
				139,000 円 / ㎡x 900.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0687			0.0921 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(8,862,300 円 4,616 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	,			
総収益					21,653,730	円
 総費用					4,026,600	円
					17,627,130	円
建物等に帰属する純収益					8,862,300	円
 土地に帰属する純収益 -					8,764,830	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				8,542,203	
×				(4,449	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %	6			
		198,655,884 F	9	(103,000	円 / m²