

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	9,160,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	42,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小坂井字仙寺牟田 2 0 7 番 1 7				地積 (m ²)	165	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	西鉄小郡 460 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 80 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模 150 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道	交通施設	西鉄小郡駅 南方 460 m	法令 1 住居 (60,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	近隣地域は、自用の戸建住宅を主として一部アパートも見られる既成住宅地域である。駅に近く交通利便性は良好であるが、特段の変動要因はなく、今後も概ね現状の街並みのまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	41,500 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は駅接近性に優れることから住宅地の需給は堅調であり、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は 5 0 ~ 6 0 坪で総額 9 0 0 ~ 1 , 1 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通		域 交通
(9) 指か定ら基の準地地討	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 訳	標準 街路	地 街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			準 交通	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,600 円 / m ²			価格変動形状形成要因の	変動要因	一般的要因	当市の人口は微増傾向にある。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。	標準 街路	地 街路
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 小郡 - 5 公示価格 52,700 円 / m ²									変動要因	地域要因	中規模戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。	標準 街路	地 街路
変動率		年間 +9.7 %	半年間 +5.3 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。		標準 街路	地 街路	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡4C - 604	小郡市		建付地	()	長方形	北9.2 m市道		1 中専 (60,200)		
b	小郡4C - 1209	小郡市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m私道		1 住居 (60,200)		
c	小郡4C - 16	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	北西3 m市道		1 住居 (60,160)		
d	小郡4K - 1222	小郡市		建付地	()	長方形	西5 m私道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 56,075	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,767	100 [106.1]	55,388	街路 0.0 交通・接近 0.0	55,400	
b	() 54,101	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	57,618	100 [102.9]	55,994	環境 0.0	56,000	
c	() 43,663	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,108	100 [82.8]	55,686	画地 0.0	55,700	
d	() 51,684	100 [100.0]	[108.9] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	58,629	100 [106.7]	54,948	行政 0.0 その他 0.0	54,900	
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.81	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
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 -4.0	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： 55,500 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,218,376	433,400	1,784,976	1,504,000	280,976	(0.9757) 274,148	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	6,853,700 円 (41,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	75.00	L S 2 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	165㎡	10.4 m x 16.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約38㎡の1LDK、各階2戸			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	75.00	100.0	75.00	1,220	91,500	1.0	91,500	1.0	91,500
2 ~	住宅	75.00	100.0	75.00	1,240	93,000	1.0	93,000	1.0	93,000
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		184,500				184,500
年額支払賃料						184,500円 x 12ヶ月 = 2,214,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 72,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,214,000円 x 5.0% + 72,000円 x 5.0% = 114,300円				
以上計 + a+ - -						2,171,700円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						184,500円 x 95.0% x 1.00% = 1,753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%) 184,500円 x 95.0% x 0.2563 = 44,923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 x % x % = 0円				
総収益 + + +						2,218,376円 (13,445円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小郡4C(賃) 4	1,362 (1,306)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,362	対象基準階の 月額実質賃料 1,268円/㎡
b	小郡4C(賃) 5	1,031 (1,031)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,143	月額支払賃料 (1,240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	94,000 円	23,500,000 x	0.4 %
維持管理費	114,300 円	2,286,000 x	5.0 %
公租公課	土地 13,600 円	査定額	
	建物 164,500 円	23,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	433,400 円 (	2,627 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,500,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 150.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,504,000 円 (9,115 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,218,376 円
総費用			433,400 円
純収益 -			1,784,976 円
建物等に帰属する純収益			1,504,000 円
土地に帰属する純収益 -			280,976 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			274,148 円 (1,662 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	6,853,700 円 (		41,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市大保字原口 1 2 3 4 番 1 8				地積 (m ²)	310	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	正方形 1 : 1	空地	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大保 280 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 130 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模			320 m ² 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	画地を 2 分割した後建売分譲住宅の販売が見られる。	街路	6 m 市道	交通施設	大保駅南西方 280 m	法令 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	西鉄天神大牟田線沿線に位置する既存の戸建住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状維持と予測する。堅調な住宅需要を背景に、地価は上昇傾向にあり、今後も同様の傾向で推移すると予測する。							
(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	標準価格	58,000 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	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市の中央部から北部に位置する住宅地域。需要者の中心は、福岡市に通ずる一次取得者層の個人である。市内の新規開発の分譲住宅地の販売は好調な状況であり、既存の住宅地域においても、市中心部や鉄道沿線で最寄り駅への接近性が良好な地域などでの需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、規模により異なり、土地のみで総額 1,000 万円から 2,000 万円程度と幅がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、アパート等の収益物件は少なく、居住の快適性を重視する地域であるので、収益価格は試算しなかった。標準価格は、同一需給圏内の類似地域等で規範性のある取引事例を収集し、適切に補正して求めたものであり、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、標準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小郡(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	50,600 円 / m ²	[109.7]	100	100	[100.0]	57,900		
			100	[100.0]	[95.9]	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 55,100 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	変動状況 要因	
	変動率	年間 +5.3 %	半年間	%	(一般的 要因)	市内での宅地開発は順調で、不動産需要は堅調である。市の人口も微増傾向にあり、住宅地価格は上昇傾向を維持している。			
					(地域 要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、地域内の住宅地に対する需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している。			
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小郡4C - 1211	小都市		更地	()	ほぼ正方形	東6m市道 北4m 角地		1中専 (70,200)				
b	小郡4C - 615	小都市		建付地	()	ほぼ整形	南東4m私道		1中専 (60,160)				
c	小郡4C - 1204	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	南4m市道		「調区」 (70,200)				
d	小郡4C - 1208	小都市		更地	()	長方形	東4m市道		1低専 (40,60) 高さ制限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	() 55,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,267	$\frac{100}{[96.0]}$	57,570	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	57,600			
b	() 44,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	50,908	$\frac{100}{[97.0]}$	52,482	0.0 0.0 0.0	52,500			
c	() 44,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.8]$ 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,382	$\frac{100}{[84.9]}$	60,521	0.0	60,500			
d	() 62,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$[109.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,850	$\frac{100}{[104.9]}$	64,681	0.0	64,700			
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 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.73	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は採用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	9,580,000 円	1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小郡字中尾689番76				地積(㎡)	177	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	ほぼ整形1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域	北6m市道	水道、下水	西鉄小郡950m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 12m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	西鉄小郡駅 北西方950m 法令 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。福岡市周辺や筑紫野市等の地価上昇が当圏域にも波及しており、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は50～60坪で総額900～1,100万円程度、新築の戸建物件は2,500～3,000万円程度と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 -2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	小郡(県) - 1	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	53,900		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,400 円/㎡			価格変動形状要因	一般的な要因	当市の人口は微増傾向にある。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					個別的要因	中規模戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。	
変動率		年間 +9.5 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡4C-9	小郡市		貸家建付地	()	長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)		
b	小郡4C-1211	小郡市		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 北4 m 角地		1中専 (70,200)		
c	小郡4C-1312	小郡市		更地	()	ほぼ台形	南西4 m未舗装市道		「調区」 (70,200) 景観計画区域		
d	小郡4C-16	小郡市		建付地	()	ほぼ整形	北西3 m市道		1住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 57,847	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,624	100 [104.5]	58,013	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,000	
b	() 55,000	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	55,267	100 [102.9]	53,709	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,700	
c	() 44,906	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	48,813	100 [85.6]	57,025	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,000	
d	() 43,663	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,108	100 [86.4]	53,366	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0	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： 54,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。							

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	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	6,960,000 円	1㎡当たりの価格	52,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	39,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小郡字下町 1 3 3 1 番 1 4 外				地積 (㎡)	132	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	東 6 m 市道、北側道	水道、下水	西鉄小郡 850 m		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模			130 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 西鉄小郡駅 西方 850 m	法令	1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模戸建住宅を主としてアパート等も見られる閑静な住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	52,700 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	38,200 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も一部見られる。近隣地域は西鉄小郡駅から徒歩圏内にあり、住宅地の需給は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は 4 0 ~ 5 0 坪で総額 7 0 0 ~ 9 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 0 0 0 万円後半と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、標準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	小郡(県) - 1								
	前年指定基準地の価格	[109.7]	100	100	[102.0]	52,400			
	50,600 円 / ㎡	100	[100.0]	[108.0]	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 48,100 円 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	当市の人口は微増傾向にある。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域 要因)	中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。				
	公示価格 円 / ㎡			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小郡4C - 1206	小都市		建付地	()	不整形	南4 m市道		1住居 (60,160)					
b	小郡4C - 618	小都市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道		1中専 (60,200)					
c	小郡4C - 604	小都市		建付地	()	長方形	北9.2 m市道		1中専 (60,200)					
d	小郡4C - 13	小都市		建付地	()	袋地等	北西3 m市道		1住居 (60,160)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 55,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	63,317	$\frac{100}{[123.5]}$	51,269	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 40,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,070	$\frac{100}{[87.3]}$	50,481		52,300				
c	() 56,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,767	$\frac{100}{[114.6]}$	51,280		51,500				
d	() 37,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	46,562	$\frac{100}{[88.4]}$	52,672		52,300				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			53,700				
									[102.0]					
									100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.81	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	+30.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.77	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	-10.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+3.0	環境	+8.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.80	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	-15.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 52,700 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,006,644	398,320	1,608,324	1,401,600	206,724	(0.9757) 201,701	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	5,042,525 円 (38,200 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	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	132 ㎡	10.5 m x 13.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	面積 3 5 ㎡ の 1 L D K、各階 2 戸			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,220	85,400	1.0	85,400
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,240	86,800	1.0	86,800
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		172,200		172,200
年額支払賃料				172,200 円 x 12ヶ月 = 2,066,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,066,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 103,320 円				
以上計 + a+ - -				1,963,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				172,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,636 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 %) 172,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,928 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,006,644 円 (15,202 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小郡4C(賃) - 6	1,208 (1,183)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,299	対象基準階の 月額実質賃料 1,268 円/㎡
b	小郡4C(賃) - 7	978 (978)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,174	月額支払賃料 (1,240 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	87,600 円	21,900,000 x	0.4 %
維持管理費	103,320 円	2,066,400 x	5.0 %
公租公課	土地 10,300 円	査定額	
	建物 153,300 円	21,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	398,320 円 (	3,018 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,900,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,401,600 円 (10,618 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,006,644 円	
総費用		398,320 円	
純収益 -		1,608,324 円	
建物等に帰属する純収益		1,401,600 円	
土地に帰属する純収益 -		206,724 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		201,701 円 (1,528 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	5,042,525 円 (	38,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市美鈴が丘 4 丁目 5 番 9				地積 (m ²)	209	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 (40,60)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	三国が丘 1.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 70 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	三国が丘駅南西方 1.6 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 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	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市北部及びその周辺市の大規模な住宅団地。需要者の中心は、福岡市へ通勤する一次取得者層である。需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 1,500 万円から 2,000 万円程度であり、筑紫野市等周辺市内の住宅地価格と比較した場合、相対的な割安感もある。小郡市内に位置する既存の住宅団地及び新規開発の分譲地に対する需要については、引き続き堅調な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の用途地域は第 1 種低層住居専用地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内の住宅団地内の規範性のある取引事例を収集し、適切に補修正して求めたものであり、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	筑紫野(県) - 8 前年指定基準地の価格 80,000 円 / m ²	[112.5] 100	100 [102.0]	100 [115.6]	[102.0] 100	77,900	0.0 地 街路 交通 +18.0 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -2.0 +2.0 因 行政 0.0 0.0 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	市内での宅地開発は順調で、不動産需要は堅調である。市の人口も微増傾向にあり、住宅地価格は上昇傾向を維持している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、地域内の住宅地に対する需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調で推移している。		
変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				(個別的)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡4C - 1308	小郡市		建付地	()	長方形	南西16 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (50,60) 景観計画区域		
b	小郡4CDH - 601	小郡市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)		
c	小郡4C - 1212	小郡市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m		
d	小郡4C - 601	小郡市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 低専 (40,60)		
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	() 77,589	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	74,591	100 [99.9]	74,666	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	76,200	
b	() 75,913	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	75,462	100 [99.0]	76,224	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	77,700	
c	() 71,336	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	73,547	100 [99.0]	74,290	街路 +2.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	75,800	
d	() 85,754	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,869	100 [98.0]	88,642	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	90,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 [102.0] 交通・ 接近 100 環境 0.0		
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 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 78,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する1低専の戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は採用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	49,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	小郡市力武字龍頭 3 1 0 番 3 1				地積 (㎡)	206	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)	
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南4.7 m 市道	水道、下水	大保700 m		(その他) (60,188)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 80 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 16 m、		規模	210 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4.7 m市道	交通 大保駅 北東方700 m	法令 1 住居 (60,188)	規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、七夕通り背後に中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移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	標準価格		49,800 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	同一需給圏は、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は大保駅から徒歩圏内にあるほか、七夕通り沿いに各種店舗の進出が相次ぎ、生活利便性が向上していることから、住宅地の需給は堅調であり、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は 60 ~ 70 坪で総額 900 ~ 1,100 万円程度と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。標準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、標準価格を標準とし、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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		補 正	
			100	[]	[]	100		その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小郡(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	50,600 円 / ㎡	[109.7]	100	100	[100.0]	49,400	補 正	0.0
			100	[100.0]	[112.3]	100		0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,800 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 +8.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		当市の人口は微増傾向にある。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。		
	地域要因		価格形成要因		地域要因		中規模戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。		
	個別的要因		価格形成要因		個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡4C - 11	小都市		建付地	()	長方形	南5 m市道		1 中専 (60,200)		
b	小郡4C - 615	小都市		建付地	()	ほぼ整形	南東4 m私道		1 中専 (60,160)		
c	小郡4C - 1202	小都市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	小郡4C - 1204	小都市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		「調区」 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 53,845	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,106	$\frac{100}{[113.0]}$	49,651	街路 交通・ 0.0	49,700	
b	() 44,440	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	50,908	$\frac{100}{[99.0]}$	51,422	接近 環境 0.0	51,400	
c	() 56,182	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,957	$\frac{100}{[126.1]}$	48,340	画地 行政 0.0	48,300	
d	() 44,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,382	$\frac{100}{[89.4]}$	57,474	その他 0.0	57,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	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： 49,800 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。					

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	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市福童字内畑 6 1 1 番 5				地積 (m ²)	404	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」(70,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅のほか一般住宅も存する住宅地域	北4.5 m 市道	水道、下水	端間440 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 100 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 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	都市計画法第 3 4 条第 1 号 区域に指定されている。	街路	4 . 5 m市道	交通施設	端間駅 北西方440 m 法令「調区」(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。都市計画法第 3 4 条第 1 号区域に指定されており、戸建住宅建築目的の開発は可能であるが、開発の動き等は見られず、今後も概ね現状のまま推移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	28,000 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	同一需給圏は、小郡市郊外、特に端間駅、味坂駅を最寄りとする住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に地縁を有する個人であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は農家住宅を主とする市街化調整区域内の住宅地域であるが、駅からの接近性は良好であり、一定の戸建住宅地需要が認められる。取引件数が少なく、画地規模もまちまちであるため、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり、戸建専用住宅以外の建築はできないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は類似の市街化調整区域に存する取引事例を収集し、試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[] / 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 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 27,200 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	当市の人口は微増傾向にある。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					農家住宅を主として一般住宅も見られる既成住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。		
変動率		年間 +2.9 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡4C - 1313	小都市		更地	()	ほぼ長方形	東3.2m市道 北2.8m 準角地		「調区」 (80,200) 景観計画区域		
b	小郡4C - 1309	小都市		建付地	()	不整形	東6m市道		「調区」 (70,200) 景観計画区域		
c	小郡4C - 14	小都市		建付地	()	長方形	西4m市道 南5m 東2m 三方路		「調区」 (70,200)		
d	小郡4C - 7	小都市		更地	()	袋地等	南西4m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,965	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,536	100 [80.3]	28,065	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,100	
b	() 20,787	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	28,243	100 [98.9]	28,557	画地 0.0 行政 0.0	28,600	
c	() 18,144	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	18,180	100 [65.8]	27,629	その他 0.0	27,600	
d	() 17,064	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	20,075	100 [73.5]	27,313		27,300	
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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	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 0.0	画地 -25.0	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 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 -15.0	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： 28,000 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の存する近隣地域は、市街化調整区域内の旧集落であり、戸建専用住宅以外の建築を目的とする開発はできないため。					

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	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲

鑑定評価額	10,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市大板井字野田 6 3 7 番 6 3			地積 (m ²)	194	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 (40,60) (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域	北4.3 m 市道	水道、ガス、下水	大保1.1 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 130 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4 . 3 m 市道	交通	大保駅南東方1.1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制
	地域要因の将来予測	西鉄天神大牟田線沿線に位置する既存の分譲住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。堅調な住宅需要を背景に、地価は上昇傾向にあり、今後も同様の傾向で推移すると予測する。					
(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	方位 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	55,300 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、小郡市の中央部から北部にかけて位置する住宅地域。需要者の中心は、福岡市に通勤する一次取得者層の個人である。市内の新規開発の分譲住宅地の販売は好調な状況であり、既存の住宅地域においても、市中心部や鉄道沿線で最寄り駅への接近性が良好な地域などでの需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額 1, 0 0 0 ~ 1, 2 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の用途地域は第 1 種低層住居専用地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であり、アパート等の収益物件は少ないため、収益価格は試算しなかった。標準価格は、同一需給圏内の類似地域等で規範性のある取引事例を収集し、適切に補修正して求めたものであり、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、標準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
		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 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	小郡(県) - 1						0.0 地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	[109.7]	100	100	[100.0]	55,000	0.0 域 交通 +11.0
	50,600 円 / m ²	100	[100.0]	[100.9]	100		0.0 要 環境 -10.0
							0.0 因 行政 0.0
							0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,300 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +9.9 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的) 市内での宅地開発は順調で、不動産需要は堅調である。市の人口も微増傾向にあり、住宅地価格は上昇傾向を維持している。 (地域) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にはないものの、地域内の住宅地に対する需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している (個別的) 個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小郡4C - 17	小都市		建付地	()	長方形	北東5 m市道		1 低専 (40,60)					
b	小郡4C - 604	小都市		建付地	()	長方形	北9.2 m市道		1 中専 (60,200)					
c	小郡4C - 9	小都市		貸家建付地	()	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)					
d	小郡4C - 16	小都市		建付地	()	ほぼ整形	北西3 m市道		1 住居 (60,160)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 59,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,798	$\frac{100}{[101.0]}$	61,186	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0	61,200				
b	() 56,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,767	$\frac{100}{[112.5]}$	52,237	画地 0.0 行政 0.0	52,200				
c	() 57,847	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,624	$\frac{100}{[102.0]}$	59,435	その他 0.0	59,400				
d	() 43,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,108	$\frac{100}{[94.9]}$	48,586	その他 0.0	48,600				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する1低専の戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は採用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	27,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	53,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市小郡字折口 3 2 1 番 1 外				地積 (m ²)	396	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防	
	台形 1.2 : 1	店舗 W 1	幹線道路沿いに低層店舗、沿道サービス施設等が建ち並ぶ商業地域	南東 16 m 国道、北東側道	水道、下水	西鉄小郡 530 m	(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m 国道	交通施設	西鉄小郡駅 東方 530 m	法令規制	近商 ( 90,200 ) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	57,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小郡市及び周辺市町の駅前又は幹線道路沿いに形成された商業地域一帯と判定される。需要者としてはチェーン店舗を展開する法人、店舗付マンションの建設を目論む不動産業者等が想定される。近隣地域は小郡駅に近い国道 5 0 0 号沿いに位置し、店舗用地及び賃貸マンション素地の需要は高く、地価は上昇基調にある。取引件数が少なく、個々の取引について動機や画地規模は様々であり、中心的な価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も適切であり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	100	100	[]			標準化 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準化 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	商業中心は七夕通り沿いに移行しているが、国道 5 0 0 号沿いや西鉄小郡駅周辺においても店舗、マンション用地の需要が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	比較的自動車交通量の多い路線商業地域である。コロナ禍にあっても空き店舗等は見られず、特段の変動要因はない。		
変動率		年間 +4.9 %	半年間 %	(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小郡4C-15	小郡市		貸家建付地	()	ほぼ台形	南25 m市道		商業 (90,400)	
b	小郡4C-3	小郡市		更地	()	台形	西7 m道路		1住居 (70,200)	
c	筑紫野4C-817	筑紫野市		更地	()	台形	北東12.1 m市道 北6.8 m 角地		準工 (70,200)	
d	小郡4C-2	小郡市		建付地	()	台形	南東12 m国道 西4 m 角地		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 88,363	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	90,888	100 [132.4]	68,647	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	70,700
b	() 47,300	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	51,104	100 [75.5]	67,687	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	69,700
c	() 80,048	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [102.9]	82,771	100 [117.6]	70,384		72,500
d	() 113,124	100 [150.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	76,007	100 [113.3]	67,085		69,100
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +18.0		
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -18.0		
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	限定価格	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,500 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,849,552	795,800	3,053,752	2,103,360	950,392	(0.9753) 926,917	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	22,607,732 円 (57,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	160.00	S 1 F		160.00		
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	100 %	200 %	200 %	396 ㎡	23.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ロードサイド型店舗を想定			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 ~	店舗	160.00	100.0	160.00	2,100	336,000	6.0	2,016,000	
~									
~									
~									
計		160.00	100.0	160.00		336,000		2,016,000	
年額支払賃料					336,000 円 x 12ヶ月 = 4,032,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					4,032,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 201,600 円				
以上計 + a+ - -					3,830,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,016,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,152 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					3,849,552 円 (9,721 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小郡4C(賃) - 2	2,108 (1,981)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,288	対象基準階の 月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	小郡4C(賃) - 401	1,458 (1,414)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [70.0]	1,993	月額支払賃料 (2,100 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	156,500 円	31,300,000 x	0.5 %
維持管理費	201,600 円	4,032,000 x	5.0 %
公租公課	土地	156,000 円	査定額
	建物	219,100 円	31,300,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	795,800 円 (	2,010 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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)	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	0.9753
(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	31,300,000 円	設計監理料率 190,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,103,360 円 (5,312 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,849,552 円
総費用			795,800 円
純収益 -			3,053,752 円
建物等に帰属する純収益			2,103,360 円
土地に帰属する純収益 -			950,392 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			926,917 円 (2,341 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	22,607,732 円 (		57,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 小郡(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 友野 和憲

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 56,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 58,100 円 / m²

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, [令和 4年1月], 円 / m², 1.2 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 小郡市小郡字若山629番20外, 地積 (m²) (971), 法令上の規制等. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 60,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 44,000 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、小郡市内で駅周辺や幹線道路沿いに位置する商業地域で、周辺地域の居住者による購買需要に支えられてきた小売店舗などで構成されている。... (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、小郡市内に位置する商業地に係る事例を収集して試算しており、市場性を反映した価格で規範性が高い。... (8) 公価表示価格と格しをた: 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 / m²), 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, 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 / m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,600 円 / m², - 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 / m², 変動率 年間 +6.4 % 半年間 % の

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小郡4C-1	小郡市		更地	()	不整形	東6 m市道 南1.9 m 二方路		1住居 (60,200)	
b	小郡4C-15	小郡市		貸家建付地	()	ほぼ台形	南25 m市道		商業 (90,400)	
c	小郡4C-2	小郡市		建付地	()	台形	南東12 m国道 西4 m 角地		商業 (100,400)	
d	小郡4C-3	小郡市		更地	()	台形	西7 m道路		1住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 60,433	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	64,133	100 [97.9]	65,509	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	65,500
b	() 88,363	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	90,888	100 [144.1]	63,073	環境 0.0 画地 0.0	63,100
c	() 113,124	100 [150.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	76,007	100 [134.9]	56,343	行政 0.0 その他 0.0	56,300
d	() 47,300	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	51,104	100 [90.0]	56,782	その他 0.0	56,800
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 +0.40	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +20.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	限定価格	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +20.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,000 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 %/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)	
	6,291,702	1,258,400	5,033,302	3,191,300	1,842,002	(0.9750) 1,795,952	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	42,760,762 円 (44,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S 1 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	971 ㎡	28.4 m x 35.0 m	前面道路：県道 8.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建の店舗を想定した。			有効率 100.0 % 理由	一棟貸しの店舗を前提としているため	

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,850	555,000	6.0	3,330,000	
~									
~									
~									
計		300.00	100.0	300.00		555,000		3,330,000	
年額支払賃料						555,000 円 x 12ヶ月 = 6,660,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金で充当可能なため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,660,000 円 x 6.0 % 円 x % = 399,600 円			
以上計 + a+ - -						6,260,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,330,000 円 x 94.0 % x 1.00 % = 31,302 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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						6,291,702 円 (6,480 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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小郡4C(賃) - 402	2,108 (1,981)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,017	対象基準階の 月額実賃料 1,859 円/㎡
b	小郡4C(賃) - 401	1,458 (1,414)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,744	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	235,000 円	47,000,000 x	0.5 %
維持管理費	266,400 円	6,660,000 x	4.0 %
公租公課	土地 334,000 円	査定額	
	建物 329,000 円	47,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,258,400 円 (	1,296 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	47,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,191,300 円 (3,287 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,291,702 円
総費用			1,258,400 円
純収益 -			5,033,302 円
建物等に帰属する純収益			3,191,300 円
土地に帰属する純収益 -			1,842,002 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,795,952 円 (1,850 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	42,760,762 円 (		44,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
小郡(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲

鑑定評価額	1,050,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市山隈字柳 3 0 7 番 1 6 外				地積 (m ²)	30,813	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)	
	不整形 1 : 1.5	倉庫 S 2	物流施設用地として開発中の土地が多いインターに近い地域	北西 10 m 市道、四方路	水道	今隈 800 m	(その他) 地区計画等 (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 280 m、南 100 m、北 400 m			標準的使用	流通業務地		
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 150 m、			規模	15,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	今隈駅北西方 800 m	法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	流通業務地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路形状 +3.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	32,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡都市圏南東部で小郡市、筑紫野市を中心とした流通業務地域。需要者の中心は、流通業務を営む事業者、全国規模の投資法人が主体となっている。主要幹線及び高速道路の I C に近く、福岡市をはじめ主要都市への車両交通の便に恵まれている。流通業務用地に対する需要増加を背景に、流通業務用地の価格は上昇しており、今後も地価は上昇傾向で推移していくと料する。市場の中心となる価格は、画地の規模等により異なり、把握できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する流通業務用地の事例を含み広域的に収集し求められた実証的な価格である。一方収益価格は、想定要素を多く含むことから、比準価格と比較して相対的に規範性が劣る。よって本件においては、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、更には一般的要因の動向も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	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 訳	標準 街路 地
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			準 交通 域
(9) 指か定ら基の準地討	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 訳	標準 街路 地
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			準 交通 域
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,000 円 / m ²			価格変動要因の	状況	景気の先行きの不透明感が強いが、流通業務用地に対する需要は増加している。		街路 交通 環境 行政 其他
	- 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								変動率 年間 +13.3 % 半年間 %	要因	高速 I C や主要幹線道路などに近い地域である。開発中の土地が多く、今後は流通業務地域として熟成度が高まると予測する。	要因	行政 其他

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡4C - 614	小都市		建付地	()	不整形	北12 m国道		準工 (70,200)		
b	小郡4C - 1210	小都市		底地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 西13 m 東4 m 三方路		「調区」 (80,200)		
c	うきは4C - 1408	うきは市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 西12.5 m 東12 m 三方路		準都計 (80,200)		
d	久山4C - 1166	糟屋郡久山町		更地	()	不整形	北4.2 m町道 南東3.6 m 角地		「調区」 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 29,352	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	32,380	100 [92.0]	35,196	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	35,200	
b	() 29,553	100 [100.0]	[111.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	31,877	100 [98.0]	32,528	環境 0.0	32,500	
c	() 19,002	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	18,449	100 [55.0]	33,544	画地 -0.1	33,500	
d	() 36,300	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,300	100 [94.1]	38,576	行政 0.0	38,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [99.9] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -45.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	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： 35,000 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			適切な造成事例を収集することが困難なため								
(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)	
	330,992,730	66,134,000	264,858,730	220,675,000	44,183,730	(0.9507) 42,005,472	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	1,000,130,286 円 (32,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	13,500.00	S 2 F		27,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
「調区」地区計画等	70 %	200 %	200 %	30,813 ㎡	138.0 m x 200.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定			有効率の理由	100.0 %	1 棟貸を想定しているため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	倉庫兼事務所	27,000.00	100.0	27,000.00	1,070	28,890,000	6.0	173,340,000		
~										
~										
~										
計		27,000.00	100.0	27,000.00		28,890,000		173,340,000		
年額支払賃料						28,890,000 円 x 12ヶ月 = 346,680,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 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がないため				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						346,680,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 17,334,000 円				
以上計 + a+ - -						329,346,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						173,340,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,646,730 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						330,992,730 円 (10,742 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	福岡博多4K (賃) - 7	1,403 (1,370)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [120.0]	974	対象基準階の月額実質賃料 1,075 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 1003	1,645 (1,635)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [120.0]	1,142	月額支払賃料 (1,070 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	16,250,000 円	3,250,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,334,000 円	346,680,000 x	5.0 %
公租公課	土地 3,300,000 円	査定額	
	建物 22,750,000 円	3,250,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	3,250,000 円	3,250,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	3,250,000 円	3,250,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	66,134,000 円 (	2,146 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	3,250,000,000 円	設計監理料率 117,000 円 / m ² x 27,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	220,675,000 円 (7,162 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		330,992,730 円	
総費用		66,134,000 円	
純収益 -		264,858,730 円	
建物等に帰属する純収益		220,675,000 円	
土地に帰属する純収益 -		44,183,730 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		42,005,472 円 (1,363 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	1,000,130,286 円 (	32,500 円 / m ²)	