令和 4年 7月 27日提出 春日(県) - 1 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 | 日本不動産研究所 | 九州支社 |
|-----------|-----|--------|-----|--------|----------|------|
| 春日(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第 5  | 氏名  | 不動産鑑定士 | 古川 一哉    |      |

鑑定評価額 33,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 130,000 円/m² 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 11日   | (6) | [令和 4年1月] | 円 / ㎡ |
|------------|-----------------------|--------------------|----------------|-----|-----------|-------|
| (2) 南北河本口  | ATR 4 / T 0   0 0 0 0 | / F \ / T+D @ 15** | <b>工业/正1</b> 5 | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.2 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 28日          | (5)価格の種類<br>       | 正常価格<br>       | 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                        | Eの埋田の                   | <b>罗百</b>            |                      |                       |  |                      |                    |                     |                    |            |                |                    |                                       |                    |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|
| (1)<br>基        | 所在及び地番並で<br>「住居表示」等             | びに 春日i                  | 市春日 9                | 丁目 6                 | 0 番外                  |  |                      |                    |                     |                    | 地<br>( ㎡   | I              | 257<br>)           | 法令上の規                                 | 制等                 |
| 地               | 形状                              | 敷地の利況                   | 用の現                  | 周辺<br>況              | 1の土地の                 | 利用の状   | 接面                   | 道路の                | )状況                 | 供給<br>処理施<br>設状況   | 接          | 要な交通施<br>近の状況  | 設との                | 1 低専<br>(50,80)                       |                    |
|                 | 長方形<br>1:2                      | 住宅<br>W 2               |                      |                      | 理された((<br>住宅地域        | 五丘陵地<br>5.丘陵地  | 東6 m<br>市道           |                    | I                   | 水道、<br>ガス、<br>下水   | 大野:        | 成2.2 km        |                    | (その他)                                 |                    |
| (2)             | 範囲                              | 東 70 m                  | 、西                   | 50 m、                | 南 40                  | m、北  | 70 m                 | 標準                 | ■的使月                | 用戸建                | 住宅均        | <b>也</b>       |                    |                                       |                    |
| 近四              | 標準的画地の形容                        | <b>大等</b> 同             | 引口 約                 | 11.5                 | m、 奥行                 | 亍 約  | 22 m                 | 規                  | .模                  |                    | 250 m      | i程度、           | 形状(                | まぼ長方形                                 |                    |
| 隣<br>地<br>域     | 地域的特性                           | 特記 特記                   | すべき事                 | 耳頂はな                 | L1                    | 一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一<br>一 |                      | 6 m                | 交通施設                | km                 | 成駅         | 南西方2.2         | 法令規制               | 1 低専<br>¦(50,80)                      |                    |
|                 | 地域要因の将<br>来予測                   |                         |                      | 住環境                  | が良好なイ                 |  | である。                 | 堅調                 |                     |                    | 背景         | こ地価は上          |                    | を継続していく                               | くもの                |
|                 | 長有効使用の判定                        | 戸建住宅均                   |                      |                      |                       |  |                      |                    | ``                  | 対象基準<br>の個別的<br>因  |            | 方位             |                    |                                       | +2.0               |
| ` ′             | 経定評価の手法<br>)適用                  | 取引事例比                   |                      | 比準価村                 | -                     | 13   | 0,000                | 円/m                | î                   | _                  |            |                |                    |                                       |                    |
| U.              | 旭州                              | 収益還元法                   | -                    | 収益価材                 |                       |  | /                    | 円/m                | _                   |                    |            |                |                    |                                       |                    |
|                 |                                 | 原価法 開発法                 |                      | 積算価権                 | A<br>こよる価格            | ,  | /                    | 円/m                |                     |                    |            |                |                    |                                       |                    |
| (6)市            | 5場の特性                           | リーマン等<br>需要は旺盛<br>0万円程度 | である。<br>である。<br>、新築( | 。春日市<br>。需要の<br>の戸建に | ではいて<br>中心とな<br>は4,60 | も福岡市 <br>る価格帯 <br>0 ~ 5 ,  | 为での地<br>は、当基<br>000万 | 1価上昇<br>準地程<br>円程度 | すが波<br>程度の規<br>をである | 及してき<br>現模であ<br>る。 | ており<br>れば、 | 〕、選好性<br>土地のみ  | の高い信<br>で総額 3      | が部等へ通勤す<br>住宅地域におい<br>3 , 2 0 0 ~ 3   | ては、<br>, 70        |
| 植               | は算価格の調整・<br>設証及び鑑定評価<br>類の決定の理由 | 求めた。 - 収益還元法            | ·方、近<br>が適用          | 隣地域に<br>できなか         | t自用の戸<br>いった。そ        | 建住宅が   | 中心で、<br>実の不動         | アパ-<br>1産市場        | - トなっ<br>景におけ       | どの収益<br>ナる経済       | 建物 <br>行動  | はほとんど          | みられた<br>資料から       | 列を採用し比準<br>はい住宅地域に<br>ら求めた市場性<br>Eした。 | あり、                |
| (8)<br>公規<br>示準 | 代表標準地<br>価 標準地番号<br>格           | , 標準地<br>-              |                      | 時点<br>修正             | 標準化補正                 | 地域3<br>因の比<br>較  |                      | 別的<br>因の<br>蛟      | の規                  | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡) | 内 準 沢 化    | 交通             |                    | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                  |                    |
| 価と<br>格し<br>をた  | 公示価格                            | 円/n                     | <u>[</u>             | 00                   | 100                   | 100  | [<br>100             | 1                  |                     |                    | 祖          |                |                    | 因 行政 その他                              |                    |
| (9)<br>指か<br>定ら | 指定基準地番春日(県)                     | ·号<br>-                 | _                    | 時点<br>修正             | 標準化補正                 | 地域<br>因の比<br>較   | 更 個別                 | 別的<br>因の<br>皎      | の比差                 | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡) | 内 準訳 化     | 交通             | 0.0<br>0.0<br>0.0  | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                  | 0.0<br>0.0<br>-5.0 |
| 基の<br>準検<br>地討  | 前年指定基準                          | 地の価格<br>,000 円/n        | . 1-                 | 05.0]                | 100                   | 100  | [102                 |                    | 13                  | 30,000             | 祖          |                | +4.0<br>0.0<br>0.0 | 因 行政 その他                              | 0.0                |
| (10) 対象基準価      | の<br>- 2基準地が共<br>検 である場合の検討     | 1<br>通地点(代表             | 24,000<br>票準地等。      |                      | 価 変 動 状 成 況           | 地域   | 国」 かば、 居             | ら通勤<br>住環境         | )等の便<br>が良好         | でに優れ               | 、住宅<br>学校に | 地を中心に<br>も近く住宅 | :不動産需              | マスが良好である<br>需要は堅調である<br>での需要は底!       | る。                 |
| 単地の前が           | 標準地番号 公示価格                      |                         |                      | -<br>円 / ㎡           | 成 ル<br>要<br>因<br>の の  | 個別的要因  | 句〉 個                 | 別的要                | 因に変                 | 動はな                | L١         |                |                    |                                       |                    |

| VO    | 取引事例番号               |               | 所在及び地<br>」等     | と 番並びに         | 「住居表示                 | 取引時点            | 類型                   | 地積          | ( m²)            | o   | 画地形状 | 接面道状况         | 道路の                    |           | 要交通<br>の状況 | 施         | 法令上の規<br>制等                 |
|-------|----------------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-------------|------------------|---|------|---------------|------------------------|-----------|------------|-----------|-----------------------------|
| a     | 春日40                 |               | 日市              |                |                       |                 | 建付<br>地              | (           |                  | 長)  | 方形   | 北西6 m         | <br>市道                 |           |            |           | 1 低専<br>(50,80)             |
| b     | - 5<br>春日4C          | 01<br>· 春     | <br>日市          |                |                       |                 | 建付                   |             |                  | ほ   | ぼ整   | 北東6.2         | m市i                    | 道         |            |           | 1 低専                        |
|       |                      |               |                 |                |                       |                 | 地                    | (           |                  | )形  |      | 南東4.1         |                        |           |            |           | (60,80)                     |
|       | - 5                  | 09            |                 |                |                       |                 |                      |             |                  |   |      | 角地            |                        |           |            |           |                             |
| С     | 春日4 K                |               | 日市              |                |                       |                 | 建付<br>地              | (           |                  | )   | 方形   | 北西5 m         | 市道                     |           |            |           | 1 低専<br>(50,80)<br>土砂災害警戒区域 |
| d     | 春日40                 | 20<br>: 春     | <br>日市          |                |                       |                 | 更地                   |             |                  | 袋   | 地等   | 南東6 m         | 市道                     |           |            |           | 1 低専                        |
|       | - 10                 | 16            |                 |                |                       |                 |                      | (           |                  | )   |      | 西6 m<br>二方路   |                        |           |            |           | (60,80)                     |
| e     | 春日 4 K               | -             | 日市              |                |                       |                 | 更地                   |             |                  | 袋   | 地等   | 西6 m市         | 道                      |           |            |           | 1低専                         |
|       | - 12                 | 09            |                 |                |                       |                 |                      | (           |                  | )   |      |               |                        |           |            |           | (50,80)                     |
| 10    | 取引(円                 | 価格<br>/ m²)   | 事情補正            | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正           | 標準化補正           |                      | 定価格<br>円/㎡) | 地因の              | 域要<br>比較                                      |      | 住定標準(<br>(円/㎡ |                        | 個別的<br>比較 | 勺要因0       | D         | 査定価格<br>(円/㎡)               |
| а     | (                    | )             | 100             | [104.5]<br>100 | 100                   | 100             |                      | 445 000     | 10               |   |      | 440.0         | 40                     | 街路        | (          | 0.0       | 121 000                     |
| b     | (                    | ),299         | [100.0]<br>_100 | [104.5]        | [100.0]<br>_100       | [100.0]<br>_100 |                      | 115,262     | 10               | 6.9]<br>0                                     |      | 118,9         |                        | 交通・<br>接近 | (          | 0.0       | 121,000                     |
|       | 118                  | 3,426         | [100.0]         | 100            | [ 92.0]               | -               |                      | 126,783     | +-               | 6.9]  | I    | 130,8         | 39                     | 環境        | (          | 0.0       | 133,00                      |
| С     | 107                  | )<br>7,360    | 100<br>[100.0]  | [105.5]<br>100 | 100<br>[100.0]        | 100<br>[100.0]  |                      | 113,265     | <u>10</u><br>[ 8 | <u>10                                    </u> |      | 128,5         | 64                     | 画地        | +2         | 2.0       | 131,00                      |
| d     | (                    | )             | 100             | [101.2]        | 100                   | 100             |                      |             | _10              |   |      |               |                        | 行政        |            | 0.0       |                             |
| <br>e | 109                  | 9,916         | 100.0]          | 100            | 100                   | 100             |                      | 122,371     | 10               | 0.0]  |      | 135,9         | 68                     | その他       | [102.      | 0.0<br>01 | 139,00                      |
| _     |                      |               | [100.0]         | 100            | [ / ]                 | [ 90.9]         |                      | 114,851     |                  | 6.9]  |      | 118,5         |                        |           | 100        |           | 121,00                      |
| 10    | ア事情の内容               | イ月率<br>変動率    | ウ標準化            | 補正の内訓          | Я                     |                 |                      |             |                  | 工地  | 域要因  | の比較の          | 内訳                     |           |            |           |                             |
| a     | 正常                   | % / 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        | -5.0                        |
|       |                      | +0.45         | 画地              | 0.0            | 行政                    | 0.0             | その                   | 他           | 0.0              | 行政  |      | 0.0           | その                     | 他         | 0.0        |           |                             |
| b     | 正常                   | % / 月         | 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                        |
|       |                      | +0.45         | 画地              | +6.1           | ├───                  | 0.0             | こっての                 | ·<br>他      | 0.0              | 行政  |      | 0.0           | とここ                    | ·<br>他    | 0.0        | L         |                             |
| c     | 正常                   | % / 月         | 街路              |                | ├<br>┌交通・接            |                 | <del> </del><br> 環境  |             | 0.0              | 街路  |      | -1.0          | 交通                     | ・接近       | 0.0        | 環境        | -11.(                       |
|       |                      | +0.50         | 画地              | 0.0            | <br>  行政              | 0.0             | その                   | ·<br>他      | 0.0              | 行政  |      | 0.0           | └<br>¦ その <sup>.</sup> | ·<br>他    | 0.0        | L         |                             |
| d     | 正常                   | % / 月         | 街路              | 0.0            | <del> </del><br> 交通・接 | 近 0.0           | <del> </del><br> 環境  |             | 0.0              | 街路  | ,    | 0.0           | 交通                     | ・接近       | 0.0        | 環境        | -10.(                       |
|       |                      | +0.40         | 画地              | <br>-9.1       | <br>¦行政               |                 | <br>  <del>そ</del> の |             | 0.0              | 行政  |      | 0.0           | <br>¦ その               | <br>他     | 0.0        | L         |                             |
| e     | 正常                   | % / 月         | 街路              |                | <del> </del><br> 交通・接 |                 | -<br>  環境<br>        |             | 0.0              | 街路  |      | 0.0           | 交通                     | ・接近       | +2.0       | 環境        | · -5.0                      |
|       |                      | +0.40         | 画地              | <br>-9.1       | <br>¦行政               |                 | <br>  <del>そ</del> の |             | 0.0              | <br>行政  |      | 0.0           | L<br>¦ その              | <br>他     | 0.0        | L         |                             |
|       | └──────────<br>比準価格注 | + <del></del> | rm <b>-</b>     |                |                       |                 | 1                    |             |                  |   |      |               | '                      | <br>      |            |           | <b>30,000</b> 円 / ㎡         |

| (2)積算価格算定内       | 引訳         |     |                     |       |                       |       |              |           |       |     |           |      |     |                           |
|------------------|------------|-----|---------------------|-------|-----------------------|-------|--------------|-----------|-------|-----|-----------|------|-----|---------------------------|
| (2)-1 原価法が       | が適用でき      | ない場 | 易合その理由              | 既成    | 市街地に                  | 所在し、  | 、土地の拝        | <b>事調</b> | 達原価の把 | 握が国 | 困難であ      | るため  | ı   |                           |
| (2)-2 造成宅地       | 也内等に存      | し原何 | ■法の適用が <sup>□</sup> | 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<br>(円/㎡) | 事情補        | 证   | 時点修正                | の価権   | の補修正後<br>格<br>(円 / ㎡) | 造     | 成工事費<br>(円/n | ก๋ )      | 標準化补  | 甫正  | 時点個       | 多正   | 道修  | 版工事費の補<br>を正後の価格<br>(円/㎡) |
| (13)             |            | ]   | 100                 |       |                       |       |              |           |       | ]   |           | ]    |     |                           |
| 付帯費用             | 標準化        | 補正  | 時点修正                |       | <br>費用の補修<br>の価格      |       | 効宅地化率        | ≝で        | 地域要团  | 国の比 | 個別的<br>比較 | 内要因σ | ) 再 | 調達原価                      |
| (円/㎡)            |            |     |                     |       | (円/㎡)                 | l bay | (円/n         | n²)       | +*    |     | 10+1      |      |     | (円/㎡)                     |
|                  | <u>100</u> | ]   | 100                 |       |                       |       | (            | %)        |       | ]   | <u>L</u>  | ]    |     |                           |
| 熟成度修正            | [          | ]   | / 100               |       |                       | 積算化   | <b>西格</b>    |           |       | F.  | ] / m²    |      |     |                           |
| 内訳               |            |     |                     |       |                       |       |              |           |       |     |           |      |     |                           |
| 素 事情の 月率<br>地 内容 | 変動率        | 造成工 | 標準化補正               |       |                       | 月率    | <b>室</b> 変動率 | 付帯        | 標準化補工 | E   |           |      |     | 月率変動率                     |
|                  |            |     |                     | % / 月 | 費用                    |       |              |           |       |     | % / 月     |      |     |                           |
| 地域要因の比較          |            | 街路  |                     | 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)                | 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<br>純収益<br>(円)      | 土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | 未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 接法  |                             |            |           |                            |                       | ( )                     | ( )            |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     | 収益価格                        |            | 円 ( 円/㎡)  |                            |                       |                         |                |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |           |                            |                       |                         |                |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  |            |           | こ所在し、自用の戸建住<br>益還元法は適用しなかっ |                       | の快適性を指向する               | 住宅地            |  |  |  |  |  |  |  |  |

| (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  | 開刻 | 発法を適用する場合の | の理由 |         |         |       |       |  |  |  |  |  |  |
| 収入    | への現価の総和         | 支出の現価の総 | 和  | 投下資本収益率    | 販売  | ē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) |  |  |  |  |  |  |
|       |                 |         |    |            |     |         |         |       |       |  |  |  |  |  |  |
| 開発注   | 法による価格          |         |    | 円 (        |     | 円/㎡)    |         |       |       |  |  |  |  |  |  |

令和 4年 7月 27日提出 春日(県) - 2 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 小林不動産鑑定士事務所   |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 春日(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 5  | 氏名  | 不動産鑑定士 小林 健一郎 |

鑑定評価額 17,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 107,000 円/㎡

### 1 基本的事項

| (2)実地調査日   令和 4年 6月 25日   (5)価格の種類   正常価格   価   倍率種別 |   | (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 2日 | (6) | [令和 4年1月] | 83,000 円/㎡ |
|--|---|------------|--------------|----------|-------------|-----|-----------|------------|
|  | l |            | 今和 4年 6月 25日 | (5)価格の種類 | <br>  正常価格  |     |           | 倍          |
| 1/2)御ウ並はの名が、「市地に」での御ウ並は                              | ŀ | (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   | ( - )    |             | 1Щ  | 倍举種別      |            |

|                  | 塩ル計 川 預 切 沃ル                     | -WZHW            | 女日                 |              |                               |                 |  |                             |                    |                   |                  |                 |                    |                                       |                       |
|------------------|----------------------------------|------------------|--------------------|--------------|-------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等              | がに 春日            | 市小倉 6              | 5丁目1         | 17番                           |                 |  |                             |                    |                   | 地積<br>(㎡)        | (               | 165<br>)           | 法令上の                                  | 規制等                   |
| 地                | 形状                               | 敷地の利況            | 削用の現               | 周辺<br>況      | 型の土地の                         | 利用の状            | 接面证                                    | 道路の                         |                    | 供給<br>処理施<br>設状況  | 接近               | な交通施i<br>の状況    | 分との                | 2 中専<br>(60,150)                      |                       |
|                  | 長方形<br>1:1.5                     | 住宅<br>W 2        |                    |              | 見模一般住宅<br>/ョン等が見<br>地域        | 2 - 4 - 7       | 南西4.5<br>市道                            | m                           | :                  | 水道、<br>ガス、<br>下水  | 南福岡              | 1.4 km          |                    | (その他)<br>高度地区1科                       | €最高15m                |
| (2)              | 範囲                               | 東 70 n           | n、西                | 60 m、        | 南 80 1                        | m、北             | 80 m                                   | 標準                          | 的使用                | 低層                | 住宅地              |                 |                    |                                       |                       |
| 近隣               | 標準的画地の形料                         | 大等               | 間口 約               | 11           | m、 奥行                         | ī 約             | 15 m、                                  | 規模                          | 模                  |                   | 165 ㎡程           | 度、              | 形状も                | 長方形                                   |                       |
| 地域               | 地域的特性                            | 特記 特に            | ない                 |              |                               | 街 4.            | 5 m市道                                  | İ                           | 交通<br>施設           | ¦南福岡<br>¦km       | 可駅 南             | 西方1.4           | 法令規制               | 2 中専<br>(60,150)<br>高度地区1和            | 重最高15m                |
|                  | 地域要因の将<br>来予測                    |                  |                    |              | る当該地域<br>地価は上昇                |                 |  |                             |                    |                   |                  |                 |                    | ると思料され<br>される。                        | る。安                   |
|                  | 最有効使用の判定                         | 低層住宅             |                    |              |                               |                 |  |                             |                    | 対象基準<br>の個別的<br>因 | 集地<br>り要         | ,1              |                    |                                       |                       |
| ` ′              | 鑑定評価の手法<br>)適用                   | 取引事例と            |                    | 比準価額収益価額     |                               |                 | ,                                      | 円/㎡<br>円/㎡                  | - 1                |                   |                  |                 |                    |                                       |                       |
|                  |                                  | 原価法              |                    | <b>積算価</b>   |                               |                 | •                                      | 了/ m²<br>円/ m²              | -                  |                   |                  |                 |                    |                                       |                       |
|                  |                                  | 開発法              |                    |              | <u>'</u><br>による価格             |                 |  |                             | _                  |                   |                  |                 |                    |                                       |                       |
| (6)市             | 5場の特性                            | 次取得者が            | が中心で、<br>- 等によ・    | 、規模の<br>る積極的 | D大きい土 <sup>は</sup><br>りな住宅供約  | 他であれ!<br>給の影響=  | ば、収益 <sup>!</sup><br>もあり地 <sup>.</sup> | 物件の<br>価は依                  | 建築を                | E目的と<br>昇傾向で      | する不<br>推移し       | 助産業者等<br>ており、取  | の需要<br>双引価格        | 周辺市町に在作<br>更も期待でき<br>路は160㎡<br>P心となる。 | る。ハウ                  |
| 竹枝               | ば算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>質の決定の理由  | 収益性を<br>成されてい    | え映した!<br>いないた。     | 収益価<br>め、やt  | 各について                         | は、共同(<br>された。{  | 主宅の建                                   | 築を想<br>より規                  | 定し記<br> 範性の        | ば算を試<br>つ高い比      | みたもの             | のの、土地           | し価格に               | は価格である。<br>二見合う賃料<br>価格は参考に           | 水準が形                  |
| (8)<br>公規<br>示準  | 格                                | 標準地              |                    | 時点<br>修正     | 標準化<br>補正                     | 地域要<br>因の比<br>較 |  | ]の                          | 対象基<br>の規準<br>(円 / | き価格               | 標<br>内 準<br>訳 化  | 街路<br>交通<br>環境  |                    | 地<br>域<br>交通<br>要<br>環境               |                       |
| 価と<br>格し<br>をた   | 公示価格                             | 円/r              | n <sup>1</sup> [ 1 | 100          | 100                           | 100             | - <u>[</u>                             | 1                           |                    |                   | 補<br>正           | 画地<br>行政<br>その他 |                    | 因 行政 その他                              |                       |
| (9)<br>指か<br>定ら  | 春日(県)                            |                  |                    | 時点<br>修正     | 標準化補正                         | 地域要<br>因の比<br>較 |  | の                           | 対象基<br>の比準<br>(円 / | き価格 / ㎡へ          |                  | 街路<br>交通<br>環境  | 0.0<br>0.0<br>0.0  | 地<br>街路<br>域<br>交通<br>要 環境            | +3.0<br>-4.0<br>+15.0 |
| 基の<br>準検<br>地討   | 削牛指疋基準                           | 地の価格<br>,000 円/r | .  -               | 05.0]        | 100 [104.0]                   | 100<br>[113.7]  | [100.                                  | 0]                          | 107                | 7,000             | 補<br>正           | 画地<br>行政<br>その他 | +4.0<br>0.0<br>0.0 | 因 行政 その他                              | 0.0                   |
| (10)<br>対年<br>象標 | - 1 対象基準地<br>ら 継続 新規<br>前年標準価格   | 1                | 01,000             |              | 価 変 格 動                       | 要 医             | 344-1                                  | <br>µ傾向 <sup>-</sup><br>よ概ね | <br>で推移<br>横ばい     | してきたであるが          | た春日市             |                 | 載少に車               | 」<br>気じた。直近(<br>している。                 | の取引件                  |
| 基準<br>準価<br>地格   | ・ 2 基準地が共<br>である場合の検討<br>計 代表標準地 | 週地点(代表<br>標準地    | 候华地寺(              | ⊂问一地<br>-    | <sup>点)</sup> 形 状<br>成 況<br>要 |                 | ] / l\.                                | 住宅均                         | 地の需                | 要は比               | <b>蛟的堅調</b>      | 地域であ!<br>に推移して  | 〕、地域<br>ている。       | 域要因の変動!                               | は特にな                  |
| の等前か             | 公示価格                             | +5.9 %           |                    | 円 / ㎡<br>    | <br>  因<br>  の                | 要因              |  | 別的要[                        | 凶に変                | 動はない              | , I <sub>o</sub> |                 |                    |                                       |                       |
|                  |                                  |                  |                    |              |                               | •               |  |                             |                    |                   |                  |                 |                    |                                       |                       |

**3 試算価格算定内訳** 春日(県) - 2 宅地-2

| NO     | 取引<br>例番    |              | 所在及び地<br>」等     | 番並びに                      | 「住居表示                 | 取引時<br>点            | 類型  | 地積                | ( m²)       | 画の形          | 地<br>状    | 接面道<br>状況      | 路の                           | 主語<br>設の      | 要交通<br>)状況 | 施                 | 法令上の規<br>制等                   |
|--------|-------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|---|-------------------|-------------|--------------|-----------|----------------|------------------------------|---------------|------------|-------------------|-------------------------------|
| а      | 春日40        |              | 3市              |                           |                       |                     | 建付地   | (                 | )           | ほぼ<br>形      | <u></u> 整 | 東6 m市          | 道                            |               |            | (                 | 2 中専<br>[60,150)<br>高度地区1種15m |
| b      | 春日40        | -05 春        | 3市              |                           |                       |                     | 建付地   | (                 | )           | 不整           | 形         | 東4 m市          | 道                            |               |            | (                 | 2 中専<br>(60,150)<br>高度地区1種15m |
| С      | -<br>春日40   | 10 春         | 3市              |                           |                       |                     | 更地  | (                 |             | ほぼっ方形        | <br>長     | 東3 m市          | 道                            |               |            |                   |                               |
|        | - 11        | 02           |                 |                           |                       |                     |   | (                 | ,           |              |           |                |                              |               |            |                   | 高度地区1種15m                     |
| d      | 春日40        | [ 春<br>05    | 日市              |                           |                       |                     | 更地  | (                 | )           | 長方           | 形         | 北東3.7          | m市道                          |               |            | (                 | 1 中専<br>60,150)<br>高度地区1種15m  |
| e      | <u>- 11</u> | 03           |                 |                           |                       |                     |   | (                 | )           | )            |           |                |                              |               |            |                   |                               |
| NO     | 取引(円        | 価格<br>/ ㎡)   | 事情補正            | 時点修<br>正                  | 建付減<br>価の補正           | 標準化補正               |   | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地域因の比       |              |           | 推定標準値<br>(円/㎡) |                              | 個別的<br>比較     | 要因の        |                   | 査定価格<br>(円/㎡)                 |
| а      | (<br>11(    | )<br>),392   | 100<br>[100.0]  | [105.5]<br>100            | <u>100</u><br>[100.0] | 100<br>[100.0]      |   | 116,464           |             |              |           | 107,04         | 街i<br>14 交i                  | ——<br>路<br>通・ |            | 0.0               | 107,000                       |
| b      | ( 89        | )<br>9,279   | 100<br>[100.0]  | [103.4]<br>100            | <u>100</u><br>[100.0] |                     |   | 108,605           | 100<br>[105 | .0]          |           | 103,43         | 接到 環境                        |               |            | 0.0               | 103,000                       |
| c<br>d | (<br>107    | 7,338<br>)   | 100<br>[100.0]  | [102.9]<br>100<br>[103.4] | 100 [ / ]             | 100<br>[100.0]      |   | 110,451           | 100<br>[102 | .4]          |           | 107,86         | i 画 <sup>5</sup><br>32<br>行i |               |            | 0.0               | 108,000                       |
| e      | 107         | 7,017<br>)   | [100.0]         | 100                       | 100                   | [100.0]<br>100      |   | 110,656           | [100        | )            |           | 109,99         | 96 <del>7</del> 0            | の他            | [100.      | 0.0<br><b>0</b> ] | 110,000                       |
| NO     | ア事情の内容      | イ月率<br>変動率   | <u></u><br>ウ標準化 | 100<br>補正の内記              | <u>[ ]</u><br>₹       | [ ]                 |   |                   | <u>  [</u>  | 工地域          | 要因        | <br>の比較の       | <br>内訳                       |               | 100        |                   |                               |
| a      | 正常          | %/月<br>+0.50 | L               |                           | _<br>  交通・接<br>       |                     | 環境  |                   |             | <br>封路<br>   |           | i              | <br>交通・打                     |               | -4.0       | · 環境<br>- よ       | +10.0                         |
| b      | 正常          | %/月          | 四地              |                           | ¦行政<br>¦<br>∵交通・接     |                     | <br> |                   | 0.0         | 行政<br><br>封路 |           |                | その他<br>                      |               | 0.0        | 環境                | +5.0                          |
|        |             | +0.49        | 画地              | -15.0                     | <br>¦行政<br>-          | 0.0                 | \<br>\<br>-<br>-                                  | -                 | ·           | <br><b></b>  |           | i              | その他                          |               | 0.0        | <u></u>           |                               |
| С      | 正常          | %/月<br>+0.42 |                 |                           | ┆<br>交通・接<br>└<br>¦行政 |                     | 環境<br><br>その                                      |                   |             | 封路<br><br>行政 |           | i              | 交通・技<br><br>その他              |               | -4.0<br>   | · 環境<br>-<br>     | +10.0                         |
| d      | 正常          | % / 月        | 街路              | 0.0                       | <br> 交通・接<br> <br>└   | 近 0.0               | -<br>↓環境<br>-                                     |                   | 0.0         | <b>封路</b>    |           | -3.0           | 交通・持                         | 接近<br>        | -4.0       | ·<br>環境<br>-<br>- | +8.0                          |
| e      |             | +0.42<br>%/月 | 四地              |                           | ¦行政<br>¦<br>! 交通・接    |                     | ¦その<br>環境   |                   | 0.0         | 行政<br><br>封路 |           | 1              | その他<br><u></u><br>交通・技       |               | 0.0        | ⊤環境               |                               |
| -      |             | /3           |                 |                           | ;                     | . <del>~-</del><br> | <sup>ැ</sup><br> <br>  その                         |                   |             | <br>行政       |           |                | ス                            |               |            | L                 |                               |

オ比準価格決定の理由 [ 比準価格: 107,000円/㎡]

| (2)       | 積算価格算         | 拿定内 | 訳          |     |        |     |      |                     |     |                 |      |            |            |           |      |     |                           |
|-----------|---------------|-----|------------|-----|--------|-----|------|---------------------|-----|-----------------|------|------------|------------|-----------|------|-----|---------------------------|
| (2)       | -1 原信         | 断法が | 適用でき       | ないは | 場合その理由 |     | 既成   | 市街地で                | 再調達 | 原価の把掘           | 屋が[  | 困難なた       | め          |           |      |     |                           |
| (2)       | -2 造历         | 戊宅地 | 内等に存       | し原信 | 画法の適用が | 可能な | よ場合( | の価格                 |     |                 |      |            |            |           |      |     |                           |
| ì         | <b>造成事例番</b>  | 号   |            |     | -      |     |      | 所在及?                | び地番 |                 |      |            |            |           |      |     |                           |
| 117       | 素地の取得<br>(円 / |     | 事情補        | ÌŒ  | 時点修正   |     | の価料  | D補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 造   | 成工事費<br>(円/n    | ก๋ ) | 標準化        | <b>花補正</b> | 時点個       | 多正   | 追修  | 版工事費の補<br>変正後の価格<br>(円/㎡) |
|           |               |     | <u>100</u> | ]   | 100    |     |      |                     |     |                 |      | <u>100</u> | ]          | 10        | 1    |     |                           |
| 1         | 付帯費用          |     | 標準化        | 補正  | 時点修正   |     |      | 費用の補修<br>D価格        |     | 前効宅地化薬<br>除した価格 | 図で   | 地域要<br>較   | 因の比        | 個別的<br>比較 | 的要因( | カ 再 | 調達原価                      |
|           | (円/㎡)         |     |            |     |        |     |      | (円/m²)              |     | (円/n            | n³)  |            |            |           |      |     | (円/㎡)                     |
|           |               |     | <u>100</u> | ]   | 100    |     |      |                     |     | (               | %)   | 100<br>[   | ]          | <u>[</u>  |      |     |                           |
| Ĭ         | 熟成度修正         |     | [          | ]   | / 100  |     |      |                     | 積算· | 価格              |      |            | P          | g / m²    |      |     |                           |
| 内記        | 沢             |     |            |     |        |     |      |                     |     |                 |      |            |            |           |      |     |                           |
| 素地        | 事情の<br>内容     | 月率  | 变動率        | 成   | 標準化補正  |     |      |                     | 月至  | <b>率変動</b> 率    | 付帯   | 標準化補       | 証          |           |      |     | 月率変動率                     |
| % / 月 工事費 |               |     |            |     |        |     |      |                     |     | % / 月           | 費用   |            |            |           |      |     | % / 月                     |
| 地址        | 地域要因の比較 街路    |     |            |     |        |     |      | ・接近<br>             |     | 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)                | 法)の適用又は収益還 | 元法が適用できない | 場合の理由                 |                       |                         |                |
| 直按  | 総収益 (円)                     | 総費用 (円)    | 純収益 (円)   | 建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | 土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | 未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g) |
| 接法  | 2,183,567                   | 435,100    | 1,748,467 | 1,275,000             | 473,467               | ( 0.9763 )<br>462,246   | (4.2 0.4)      |
|     | 収益価格                        | 12,164,368 | 円 ( 73    | 3,700 円/㎡)            |                       |                         |                |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |           |                       |                       |                         |                |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  |            |           |                       |                       |                         |                |

| (4)開多 | 発法による価格算: | 定内訳     |    |            |     |          |         |        |       |
|-------|-----------|---------|----|------------|-----|----------|---------|--------|-------|
| (4)-1 | 開発法の適用    | する しない  | 開刻 | 発法を適用する場合の | 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    | 販う  | 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/㎡)     |         |        |       |

|          |                  |       |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           | 春日(県)          | - 2                | 宅地                 | 也-4          |
|----------|------------------|-------|----------------------|------------|---------------|---------------|-------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------|---------------|-----------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|
| (3)      | -2 想定建           | 単物の状  | 沈                    |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           |                |                    |                    |              |
|          |                  | 用     | 途                    |            | 建築ī           | 面積            | ( m²  | )                       |                      | 構造・                  | 階層          | İ             | 延床        | 面積             |                    | ( m                | า๋ )         |
| 共同       | 自住宅              |       |                      |            |               |               | 65.00 |                         | L S                  | 2                    | F           |               |           |                | 1:                 | 30.00              |              |
| 2        | 法上の規             | 制等    |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           |                |                    |                    |              |
| 用道       | 途地域等             |       | 基準建蔽率                | <b>※</b> 等 | 指定容           | 債率            | 基準容積率 | <b>率等</b>               | 地積                   |                      | 間           | 口・奥行          |           | 前面道路、          | 幅員等                |                    |              |
| 2中華高度地   | 専<br>地区1種最高15    | im    | 6                    | 60 %       |               | 150 %         | 150   | 0 %                     |                      | 165 m²               | 10          | 0.5 m×        | 15.5 m    | 前面道路:<br>特定道路ま | 市道<br>『での距離:       |                    | .5 m<br>m    |
| ———<br>札 | 限定建物の            | )概要   | 単身タイプ                | プ、 2       | 2 L D K       | × 4戸          |       |                         |                      | 有効率<br>の理由           |             | 100.0 %       | 外階段       | のため            |                    |                    |              |
| (3)      | -3 総収益           | 算出内   | <br>]訳               |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           |                |                    |                    |              |
|          | 階層               | 用途    | <u> </u>             | 床面         | 積             | 有効<br>率       | 有効面和  | 積                       | 1㎡当<br>支払賃料          | たり月額<br><sup>料</sup> | i ,         | 月額支払賃         | <b>重料</b> | a保証金等(月数       | 数) a保証             | 金等                 | (円)          |
|          |                  |       |                      |            | ( m²)         | (%)           | (     | (m²)                    | (円)                  |                      |             | (             | (円)       | b権利金等(月数       | 数) b権利:            | 金等                 | (円)          |
|          |                  | 共同信   | 主宅                   |            | 65.00         | 100.0         | 65    | 5.00                    |                      | 1,350                |             | 87            | ,750      | 2.0            | 0                  | 175,               |              |
| 1        | ~                |       |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           | 1.0            |                    |                    | ,750         |
| . 2      | 2 ~              | 共同信   | 笔                    |            | 65.00         | 100.0         | 65    | 5.00                    |                      | 1,350                |             | 87            | ,750      | 2.(<br>1.(     |                    | 175,<br>87         | ,500<br>,750 |
|          | -                |       |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           | 1.0            | 0                  | O1 ,               | , 7 00       |
|          | ~                |       |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           |                |                    |                    |              |
|          | ~                |       |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           |                |                    |                    |              |
|          | ~                |       |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               | <u></u>   |                |                    |                    |              |
|          |                  |       |                      |            |               |               |       |                         |                      |                      |             |               |           |                |                    | 351,               | ,000         |
|          | 計                | Ì     |                      |            | 130.00        | 100.0         | 130   | 0.00                    |                      |                      |             | 175           | ,500      |                |                    | 175,               | ,500         |
| 白        | F額支払賃            | 料     | ,                    |            |               |               |       |                         |                      | 175                  | ,500        | 円× 12         | ケ月 =      | =              | 2,                 | 106,000            | 0 円          |
|          | 共益費(管            |       |                      |            |               |               |       |                         | 円/                   | m² x                 |             | m²×           | 12ケ月      | =              |                    | (                  | 0 円          |
|          |                  |       | の算出根拠                |            |               |               | 共益費を  |                         |                      |                      | はい          | ため、計.         |           | 1              |                    |                    |              |
|          |                  |       | 車場使用料等               |            |               |               | #     |                         | ,000 円/              |                      |             | 2 台×12        | :ケ月+      |                | =                  | 144,000            |              |
|          |                  |       | 根拠、金額)               |            |               |               | 敷金によ  |                         | 分担保で                 |                      | ノ計.         | 上しない<br>5.0   | 1 04      |                |                    | (                  | 0円           |
|          | ≧室等によ<br>+ a)x 空 |       | ₹相当額<br>√(%)+(       | x 空        | 室率B(          | (%))          | +     | -                       | 144,000              |                      |             |               | ) % =     |                |                    | 112,500            | о Щ          |
| L)       | 人上計              | + a+  |                      |            |               |               |       |                         | 111,000              |                      |             | 0.0           | , , , ,   |                |                    | 137,500            |              |
|          |                  |       | (空室損失者               | 考慮後        | <b>美</b> )    |               |       | 351,                    | 000 円 ×              | 95                   | 5.0 9       | % ×           | 1.0       | 00 % =         | ,                  | 3,335              |              |
|          |                  |       | 弦及び償却額               |            |               | 慮後)           |       | 賞却 <sup>年</sup><br>175, | 手数(<br>500 円 ×       |                      | 年)<br>5.0 % |               | 回り(<br>(  | 1.00 %)        |                    | 42,732             | 2 円          |
| 7        | - の他の収 <i>)</i>  | ∖に係る  | 保証金等の運               | 用益(        | [空室損失         | 考慮後)          |       |                         | 円×                   |                      | 9           | % ×           |           | % =            |                    | (                  | 0 円          |
| 4        | 総収益              | +     | + +                  |            |               |               |       |                         | 2,18                 | 3,567円               |             | (             |           | 13,234         | 円/㎡)               |                    |              |
| (3)      | -4 1 m²≝         | たりの   | 月額支払賃                | 料の         | 算出根拠          | L .           | ( )内に | ま支払                     | <b>人賃料</b>           |                      |             |               |           |                |                    |                    |              |
| NO       | 事例番              | :号    | 事例の実<br>実質賃料<br>(円/m |            | 事情            | 補 時,          | 点修 標準 | 準化                      | 建物 差修正               |                      | 域要<br>比較    |               |           | 定実質賃料 円/㎡)     | 基準地基               | 基準階の               | 賃料           |
| а        | 春日(賃<br>C<br>-   | (i) 4 | 97                   | 77         | 100<br>[100.0 | [100<br>] 100 | - 1   | 0.0]                    | 100<br>[ 85.0        |                      |             | 100<br>[100.0 |           | 1,437          | 対象基準階<br>月額実質<br>1 | 当の<br>賃料<br>,381 円 | ]/m²         |
| b        | 春日(賃<br>C<br>-   | 102   | 1,04                 | 18         | 100<br>[100.0 | [100<br>] 100 |       |                         | <u>100</u><br>[ 90.0 |                      |             | 100           | _<br>]    | 1,294          | 月額支払<br>( 1        | 賃料<br>,350 円       | ∄/㎡)         |
| С        | -                |       | (                    | )          | <u>100</u>    |               | 100   | 0 ]                     | 100                  | ] 10                 | 0 ]         | 100           | _<br>]    |                | 基準階                | 2 F                | В            |

| (3)-5 総費用算出内訳        |        |                          |  |              |
|----------------------|--------|--------------------------|--|--------------|
| 項目                   | 美      | <b>三額相当額</b>             | 算 出 根 拠                                  |              |
| 修繕費                  |        | 81,600 P                 | 20,400,000 × 0.4 %                       |              |
| 維持管理費                |        | 112,500 P                | 2,250,000 × 5.0 %                        |              |
| () TD () + M         | 土地     | 37,000 ₽                 | 查定額                                      |              |
| 公租公課                 | 建物     | 163,200 P                | 20,400,000 × 50.0 % × 16.00 / 1          | 1000         |
| 損害保険料                |        | 20,400 ₽                 | 20,400,000 × 0.10 %                      |              |
| 建物等の取壊費用の積立金         |        | 20,400 P                 | 20,400,000 x 0.10 %                      |              |
| その他費用                |        | 0 P                      |  |              |
| 総費用                  |        |                          |  |              |
| ~                    |        | 435,100 P                | ( 2,637 円/m²) (経費率 19.8                  | 9 % )        |
| (3)-6 基本利率等          |        |                          |  |              |
| r:基本利率               |        | 4.2 %                    | g:賃料の変動率 0                               | 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                           | 40 年         |
| b:仕上割合(仕上価格:建物等      | 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 | 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 0.97                     | 63           |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益    |        | <u> </u>                 |  |              |
| 項目                   | 查      | 定額                       | 算 出 根 拠                                  |              |
| 建物等の初期投資額            |        | 20,400,000 円             | 設計監理料                                    |              |
| — 1小年 M /// // //    |        | 0.0005                   | ,  | 00 %)<br>備部分 |
| 元利逓増償還率              |        | 0.0625                   | 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % + 0.0889 x | 20 %         |
| 建物等に帰属する純収益<br>×     | (      | 1,275,000 円<br>7,727 円/㎡ |  |              |
| (3)-8 土地に帰属する純収益     |        | 7,727   37 111           |  |              |
| 総収益                  |        |                          | 2,183,567 円                              | <br>3        |
| <br>総費用              |        |                          | 435,100 F                                | <br>3        |
|                      |        |                          | 1,748,467 F                              |              |
| 建物等に帰属する純収益          |        |                          | 1,275,000 F                              |              |
| 土地に帰属する純収益 -         |        |                          | 473,467 F                                |              |
| 未収入期間を考慮した土地に帰ん      | 属する純収益 |                          | 462,246 F.                               |              |
| ×                    |        |                          | ( 2,801 円                                | ] / m²       |
| (3)-9 土地の収益価格        | 還元利回り  | (r-g) 3.8 %              |  |              |
|                      |        | 12,164,368 円             | ( 73,700 円                               | ] / m²       |

令和 4年 7月 27日提出 春日(県) - 3 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 旭鑑定補償   |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 春日(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 納富 久雄 |

鑑定評価額 27,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 126,000 円/m²

### 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 9日 | (6)<br>pg | [令和 4年1月] | 円 / m² |
|---|-----------------|----------|-------------|-----------|-----------|--------|
| (2)守地钿本口  | ◆和 4 年 6 日 27 日 | (こ)価格の種類 | 工党価格        | W/J/      | 路線価又は倍率   | 1.2 倍  |
| (2 )実地調査日<br>———————————————————————————————————— | 令和 4年 6月 27日    | ( 3 )    | 正常価格<br>    | 価         | 倍率種別      |        |
| (3)鑑定評価の条件  | 更地としての鑑定評価      |          |             |           |           |        |

## **郷定証価額の注定の理由の更旨**

|                  | 鑑定評価額の決定                        | の连田の             | ル安日             |                         |                |                 |               |                  |             |                   |                  |                 |       |  |
|------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|---------------|------------------|-------------|-------------------|------------------|-----------------|-------|--|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等             | がに<br>春E         | 日市紅葉ケ           | 丘西 6                    | 丁目105          | 香番              |               |                  |             |                   | 地積<br>( ㎡ )      | -               | 221   | 法令上の規制等                                |
| 地                | 形状                              | 敷地 <i>の</i><br>況 | 利用の現            | 周辺<br>況                 | □の土地の₹         | 利用の状            | 接面            | 道路の              | 状況          | 供給<br>処理施<br>設状況  |                  | な交通施設<br>の状況    | ひとの   | 1 中専<br>(60,150)                       |
|                  | 長方形<br>1.2:1                    | 住宅<br>W 2        |                 |                         |                |                 | 南6.2          | m                |             | 水道、<br>ガス、<br>下水  | 春日2.             | 3 km            |       | (その他)<br>高度地区1種最高15m<br>地区計画等          |
| (2)              | 範囲                              | 東 100            | m、西             | 100 m、                  | 南 150 i        | m、北             | 50 m          | 標準               | 的使用         | 1 戸建              | ·<br>住宅地         |                 |       |  |
| 近                |                                 | 大等               | 間口約             | 16                      | m、 奥行          | · 約             | 14 m.         | 規                | <br>模       |                   | 220 m²           | 程度、             | 形状+   |  |
| 隣<br>地<br>域      | 地域的特性                           |                  | にない             |                         |                | 街 基準 6.         | 方位 ;<br>2 m市i | 北道               | 交通施設        |                   | 尺 南西             | ī方2.3 km        |       | 1 中専<br>(60,150)<br>高度地区1種最高15m        |
|                  |                                 |                  | 7 11k 1+k 1 1   | <b>-</b> ^ //           | + ++ 10 1 -    |                 | <b>о I</b> Ши | vi <del></del>   |             | 1                 | 4. > 11L         | /F.O. I. E.O.   |       | 26位印画4                                 |
|                  | 地域安国の行来予測                       |                  |                 |                         | も推移し○<br>面の間、⁵ |                 |               |                  |             |                   |                  |                 | ミ地から  | 少なくなっているが                              |
|                  | 長有効使用の判定                        | 戸建住宅             |                 |                         | · · · · · ·    |                 |               |                  |             | 対象基準<br>の個別的<br>因 |                  | 位               |       | +4.0                                   |
| , ,              | 鑑定評価の手法<br>Name                 | 取引事例             |                 | 比準価                     |                | 120             | 6,000         | 円/㎡              |             |                   |                  |                 |       |  |
| U.               | )適用                             | 収益還元             |                 | 収益価権                    |                |                 | /             | 円/m²             |             |                   |                  |                 |       |  |
|                  |                                 | 原価法              |                 | 積算価                     |                |                 | /             | 円/㎡              |             |                   |                  |                 |       |  |
|                  |                                 | 開発法              |                 |                         | こよる価格          |                 | /             | 円/m <sup>2</sup> |             |                   |                  |                 |       |  |
| (6)市             | 5場の特性                           | 市内へ通<br>ば2,8     | 動するサ<br>00万円i   | ラリー <b>&gt;</b><br>前後、新 | マン等の一次         | 次取得者<br>物件であれ   | である。<br>れば5,  | 居住環<br>000       | 環境がI<br>万円i | 良好なた<br>前後が中      | :め需要             | は底堅く、           | 2 2 ( | 需要者の中心は福岡<br>) ㎡程度の土地であれ<br>頭が高額のため、画地 |
| ` / 核            | は算価格の調整・<br>対証及び鑑定評価<br>質の決定の理由 | する説得<br>基づいて     | 引力の高いに<br>価格が形成 | 価格が対<br>成される            | ጰめられた∹         | ものと思れ<br>るため、「  | 料する。<br>収益還元  | 一方、<br>法は適       | 中小規         | 規模の一              | ·般住宅             | が建ち並ぶ           | 往宅均   | Oいては市場性を反映<br>地域に存し、市場性に<br>票準とし、価格形成要 |
| 示準               | 代表標準地<br>価 標準地番号<br>格           | 標準               |                 | 時点修正                    | 標準化<br>補正      | 地域要<br>因の比<br>較 |               | 別的<br>因の<br>較    | の規          |                   | 標内 準訳 化          | 街路<br>交通<br>環境  |       | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                   |
| 価と<br>格し<br>をた   | 公示価格                            | 円                | / m² [          | ]                       | 100            | 100             | [ 100         | ]                |             |                   | 補正               | 画地<br>行政<br>その他 |       | 因 行政 その他                               |
| (9)<br>指か<br>定ら  | 指定基準地番                          | 号                |                 | 時点<br>修正                | 標準化補正          | 地域要<br>因の比<br>較 |               | 別的<br>因の<br>較    | の比          |                   | 標 内 準 訳 化        | 街路<br>交通<br>環境  |       | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                   |
| 基の               | 前年指定基準                          | 地の価格             | Г               | 1                       | 100            | 100             | ſ             | ]                |             |                   | 補                | 画地              |       | 因 行政                                   |
| 準検<br>地討         |                                 | 円/               | ′ m²   1        | 00                      | [ ]            | [ ]             | 100           |                  |             |                   | 正                | 行政<br>その他       |       | その他                                    |
| (10)<br>対年<br>象標 | の見ります。                          |                  | 120,000         |                         | 価 変 格 動        | 要 医             |               |                  |             |                   |                  |                 |       | \る地域もみられるが<br>頁向にある。                   |
| 基準準備             | ・ 2 基準地が共<br>検 である場合の検討         | 通地点(代表<br>標準地    | 表標準地等。          | と同一地                    | 形状成況           | 1 1             |               |                  |             | は移してる<br>は若干拡大    |                  |                 | とも 可能 | 能な地域であるため、                             |
| 地格<br>の等<br>前か   | 公示価格                            | +5.0             | % 半年間           | -<br>円 / ㎡<br>          | 要<br>因<br>% の  | (個別的)要 因        |               | 別的要              | 因に変         | 動はない              | , I <sub>°</sub> |                 |       |  |

| NO       | 取引         | <b>F</b>       | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表別               | 取引時点   | 類型        | 地積          | ( m²) | の刑             | 画地<br>杉状   | 接面道路<br>状況               | 各の                | 主要交通<br>設の状況          | 施              | 法令上の規<br>制等                     |
|----------|------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|--|-----------|-------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------|
| a        | 春日40       |                | 日市             |                |                     |  | 更地        | (           |       | 長方)            | 5形         | 西4.5 m市                  | ·道                |                       |                | 1 住居<br>(60,180)                |
| <b>h</b> |            | 502<br>- =     | n±             |                |                     |  | 五山        |             |       | 1=1-           | ずあケ        | 4k6 5 m=                 | ::*               |                       |                |                                 |
| b        | 春日40       | -   春<br>209   | 日市             |                |                     |  | 更地        | (           |       | ほほ<br> <br>  形 | <b>文</b> 登 | 北6.5 m市<br>西6.2 m<br>角地  | <b>但</b>          |                       |                | 1 中専<br>(70,150)<br>地区計画等       |
| С        | 春日40       | 春              | 日市             |                |                     |  | 建付地       | (           |       | ほほ<br>)<br>形   | <b>重整</b>  | 東4.1 m市<br>西4 m<br>二方路   | i道                |                       |                | 1 中専<br>(70,150)<br>高度地区1種最高15㎡ |
|          | - 12       | 205            |                |                |                     |  |           |             |       |                |            | 一万岭                      |                   |                       |                |                                 |
| d        | 春日40       | 509            | 日市             |                |                     |  | 建付<br>地   | (           |       | (ま)<br>形       | 整          | 北東6.2 m<br>南東4.1 m<br>角地 |                   |                       |                | 1 低専<br>(60,80)                 |
| <u> </u> | - 0        | 009            |                |                |                     |  |           |             |       | +              |            |                          |                   |                       |                |                                 |
|          | -          |                |                |                |                     |  |           | (           |       | )              |            |                          |                   |                       |                |                                 |
| NO       | 取引(円       | 価格<br>/ ㎡)     | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正         |  |           | 定価格<br>円/㎡) | 地因の   | 域要<br>比較       |            | 推定標準価<br>(円/㎡)           | 個.<br>比:          | 別的要因(<br>較            | D              | 査定価格<br>(円/㎡)                   |
| a        | (          | )<br>9,494     | 100<br>[100.0] | [104.0]<br>100 | <u>100</u><br>[ / ] | 100<br>[101.0]                                 |           | 123,043     | 10    | 0 <u> </u>     |            | 110 520                  | 街路                |                       | 0.0            | 123,000                         |
| b        | (          | ),494          | 100.03         | [102.1]        | 100                 | 100  |           | 123,043     | 10    |                |            | 118,539                  | )<br>交通<br>接近     | •                     | 0.0            | 123,000                         |
|          | 134        | 4,529          | [100.0]        | 100            | [ / ]               |  |           | 133,354     |       | 0.0]           |            | 133,354                  |                   |                       | 0.0            | 139,000                         |
| С        | (          | )<br>0,482     | 100<br>[100.0] | [103.2]<br>100 | 100<br>[100.0]      | 100<br>[101.0]                                 |           | 123,106     | 10    | 0 <u> </u>     |            | 114,199                  | 画地                | +                     | 4.0            | 119,000                         |
| d        | (          | ),402          | 100.03         | [104.5]        | 100.03              | 100  |           | 123,100     | 10    |                |            | 114,133                  | 行政                |                       | 0.0            | 119,000                         |
|          | 118        | 3,426          | [100.0]        | 100            | [ 92.0]             | [106.1]  |           | 126,783     | [10   | 7.0]           |            | 118,489                  | ) その <sup>,</sup> | 他                     | 0.0            | 123,000                         |
| e        | (          | )              | 100            | 100            | 100                 | [ ]  |           |             | 10 r  | <u>0</u>       |            |                          |                   | [ <b>104</b> .<br>100 | .0]            |                                 |
| NO       | ア事情の内容     | イ月率<br>変動率     | 対標準化           | 補正の内訓          |                     | <u>  [ ]                                  </u> |           |             | ı     |                |            | 一 一                      | <br>]訳            | 100                   |                |                                 |
| a        | 正常         | % / 月          | 1 街路           | 0.0            | 交通・持                |  | 環境        |             | 0.0   | 街路             |            | -3.0 \3                  | <br>逐通・接済         | <u></u>               | 環境             | ;<br>+6.0                       |
|          |            | +0.40          |                |                | <br>¦行政             |  | <br>      |             |       | <br>行政         |            | +1.0                     |                   | 0.0                   | . <u>L</u>     |                                 |
| b        | 正常         | % / 月          | 1 街路           |                | 交通・持                |  | 環境        |             | 0.0   | 街路             |            |                          | ē通・接i             |                       | 環境             | i 0.0                           |
| -        |            | +0.42          |                |                |                     |  | L         |             |       |                |            | i .                      |                   |                       | . L            | 0.0                             |
| _        | <b>工</b> 带 | 0/ / 🗁         |                |                | !                   |  | その        |             | 0.0   | 行政<br>———      |            |                          | の他                | 0.0                   | , 1== 1=       |                                 |
| C        | 正常         | % / 万<br>+0.64 | 】街路<br>        |                | _<br>  交通・持<br>     |  | ·<br>□ 環境 |             |       | 街路<br>         |            | i                        |                   | <sup>丘</sup> +2.0     | □              | +9.0                            |
|          |            |                | 画地             |                | ¦行政<br>-            |  | ¦その       |             | 0.0   | 行政             |            | 0.0                      |                   | 0.0                   |                |                                 |
| d        | 正常         |                | <b>街路</b>      | 0.0            | 交通・持                |  | 環境<br> 環境 |             | 0.0   | 街路             |            | i                        | ē通・接i<br>         | 丘<br>+2.0             | · 環境<br>-<br>- | +6.0                            |
|          |            | +0.45          | 画地             | +6.1           | <br>¦行政<br>'        | 0.0  | その        | 他           | 0.0   | 行政             |            | -1.0   <sup>7</sup>      | の他                | 0.0                   |                |                                 |
| е        |            | % / 月          | 街路             |                | 交通・持                | <del></del><br>接近                              | 環境        |             |       | 街路             |            | 3                        | を通・接対             | 丘                     | 環境             | į                               |
|          |            |                | <br>画地         |                | └<br>¦行政            |  | └<br>├その  | <br>他       |       | <br>行政         |            | <br>                     | <br>-の他           |                       | . L            |                                 |

|                  |            |                 |        |                     |     |               |             |           |      |             | ( /  |     |                        |   |
|------------------|------------|-----------------|--------|---------------------|-----|---------------|-------------|-----------|------|-------------|------|-----|------------------------|---|
| (2)積算価格算定内       | ]訳         |                 |        |                     |     |               |             |           |      |             |      |     |                        |   |
| (2)-1 原価法か       | 「適用できな     | い場合その理問         | 由 既    | 成市街地で再              | 再調達 | 原価の把握         | <b>量が</b> [ | 困難であ      | るため。 | <b>,</b>    |      |     |                        |   |
| (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                | び地番 |               |             |           |      |             |      |     |                        |   |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡) | 事情補正       | E 時点修.          | 正 素地の価 | の補修正後<br>格<br>(円/㎡) | 造   | 成工事費<br>(円/m  | า๋ )        | 標準化       | 七補正  | 時点値         | 多正   | 造修  | 成工事費の<br>正後の価格<br>(円/m |   |
|                  | <u>100</u> |                 | _1     |                     |     |               |             | <u>10</u> | 0 ]  | 10          | 1    |     |                        |   |
| 付帯費用             | 標準化補       | 甫正 時点修 <u>:</u> |        | 費用の補修<br>の価格        |     | 効宅地化率<br>した価格 | ヹで          | 地域<br>較   | 要因の比 | , 個別的<br>比較 | り要因の | 再   | 調達原価                   |   |
| (円/㎡)            |            |                 | шк     | (円/㎡)               | Par | (円/m          | ı̈́ )       | +*        |      | 10+2        |      |     | (円/m²                  | ) |
|                  |            |                 |        |                     |     | (             | %)          | <u>10</u> | 0    |             |      |     |                        |   |
| 熟成度修正            | [          | ] / 100         |        |                     | 積算化 | 西格            |             |           | P    | 9 / m²      |      |     |                        |   |
| 内訳               |            |                 |        |                     |     |               |             |           |      |             |      |     |                        |   |
| 素 事情の 月率<br>地 内容 | Б          | 造 標準化補正<br>成    |        |                     | 月率  | <b>変動</b> 率   | 付帯          | 標準化裕      | 甫正   |             |      |     | 月率変動率                  |   |
|                  | % / 月   -  | <b>上</b>        |        |                     |     | % / 月         | 費用          |           |      |             |      |     | % / )                  | 目 |
| 地域要因の比較          | fi         | <b></b><br>封路   | 交通     | ・接近                 |     | 環境            | •           |           | 行政   |             | -    | その他 | l                      |   |
|                  |            |                 |        |                     |     |               |             |           |      |             |      |     |                        |   |

| (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<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益 | 還元利回り |
| 直<br>接 | (円)                         | (円)                    | (円)       | (円)         | (円)            | (円)              | (r-g) |
| 法      |                             |                        |           |             |                | ( )              | ( )   |
|        |                             |                        |           |             |                |                  | %     |
|        | 収益価格                        |                        | 円 (       | 円 / m²)     |                |                  |       |
|        | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                        |           |             |                |                  |       |
|        | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 中小規模の一般住宅<br>が形成される地域で |           | こ存し、自己利用目的の | D取引が中心で、市場     | 性、資産性に基づい        | て価格   |

| (4)開発 | きまによる価格算 | 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 4年 7月 27日提出 春日(県) - 4 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 旭鑑定補償   |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 春日(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 納富 久雄 |

鑑定評価額22,400,000 円1 ㎡当たりの価格136,000 円/㎡

### 1 基本的事項

| (1)価格時点       | 令和 4年 7月 | 1日   | (4)鑑定評価日       | 令和 4年 7 | 7月 9日 | (6) | [令和 4年1月] | 円 / ㎡ |
|---------------|----------|------|----------------|---------|-------|-----|-----------|-------|
| <br>(2 )実地調査日 | 令和 4年 6月 | 27 🛭 | (5)価格の種類       | 正常価格    |       | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.3 倍 |
| · ,           |          |      | ( 3 川岡1日071至天只 |         |       | 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                         | 少年田          | ツ女日                      |                  |  |                 |                          |                 |              |   |           |           |   |                   |                |                |                      |
|-------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|------------------|--|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------|---|-----------|-----------|---|-------------------|----------------|----------------|----------------------|
| (1)<br>基          | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等              | がに           | 日市若剪                     | 葉台東4丁            | 目30番   |                 |                          |                 |              |   | 地<br>(m   | 2積<br>i ) | (   | 165               | 法              | 令上の規           | 制等                   |
| 地                 | 形状                               | 敷地(          | の利用の                     | 現周記況             | 辺の土地の  | 利用の状            | 接面                       | 面道路の            |              | 供給<br>処理施<br>設状況                          | 接         |           | :交通施記<br>状況                                       | ひとの               | 1低<br>(50,     |                |                      |
|                   | 長方形<br>1:2                       | 住宅<br>LS 2   |                          |                  | 見模の一般(<br>ぶ住宅地域                                  | 主宅が建            | 南4.7<br>市道               | m               |              | 水道、<br>ガス、<br>下水                          | 春日        | 1.5       | km  |                   | ( <del>7</del> | の他 )           |                      |
| (2)               | 範囲                               | 東 10         | 0 m、西                    | 100 m、           | 南 50   | m、北             | 50 m                     | 標準              | ≛的使用         | 月戸建                                       | 住宅        | 地         |   |                   |                |                |                      |
| 近                 | 標準的画地の形状                         | <br>犬等       | 間口                       | 約 10             | )m、 奥行   |                 | 17 m                     | ı<br>ı、 規       | 模            |   | 170 r     | n²程原      | 隻、  | 形状 長              | 長方用            | <b>3</b>       |                      |
| 隣  <br>  地<br>  域 | 地域的特性                            | 特記 特         | 寺にない                     |                  |  | 街 基準 4.         | 手方位<br>7 m市              |                 | 交通施設         | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- | 駅南        | 西方        | 1.5 km  | 法令規制              | (50            |                |                      |
|                   | <br>地域要因の将                       |              | <b>⇔</b> 1161 <b>+</b> 1 | 1 - 7 4 4        | 12 72 :  |                 |                          | 7 4             |              | 1   | . TIF 40  | /m /\     | // <del>*                                  </del> |                   | 1              | =              |                      |
|                   | 来予測                              |              |                          |                  | も推移する<br>観点から=                                   |                 |                          |                 |              |   |           |           |   |                   |                |                |                      |
| (3) 揖             | <b>員有効使用の判定</b>                  | 戸建住:         | 宅地                       |                  |  |                 |                          |                 | (            | 対象基準<br>の個別的<br>因                         | 準地<br>的要  | 方位        |   |                   |                |                | +4.0                 |
| ` ′               | 監定評価の手法                          | 取引事件         | 列比較法                     | 比準価              | 格  | 13              | 6,000                    | 円/m             | ו<br>ו       |   |           |           |   |                   |                |                |                      |
| 0.                | )適用                              | 収益還          | 元法                       | 収益価              | 格  |                 | /                        | 円/m             | า้           |   |           |           |   |                   |                |                |                      |
|                   |                                  | 原価法          |                          | 積算価              | 格  |                 | /                        | 円/m             | _            |   |           |           |   |                   |                |                |                      |
|                   |                                  | 開発法          |                          | 1                | による価格  |                 | /                        | 円/m             |              |   |           |           |   |                   |                |                |                      |
| (6)市              | 5場の特性                            | 内へ通動         | 勧するサ<br>総額の観             | ラリーマ:<br>点から価    | 当市と隣接<br>ン等の一次 <sup>]</sup><br>洛に伸びし<br>5 0 0 万円 | 取得者でる<br>ろがあり、  | ある。<br>地価(               | 1 低専に<br>の上昇率   | こ存し約<br>をはやヤ | 田分化不<br>い拡大し                              | 能でしてい     | ある<br>る。  | ものの、<br>市場の中                                      | 画地面               | 積か<br>る価       | 比較的小<br>格帯は土   | \規模の                 |
| ì f               | ば算価格の調整・<br>競証及び鑑定評価<br>質の決定の理由  | 市場性で<br>域に存し | を反映す<br>し、市場             | る説得力(性に基づし       | 因格差率に<br>の高い価格:<br>ハて価格が<br>検討を踏ま                | が求められ<br>形成され   | れたも(<br>る地域 <sup>*</sup> | のと思料<br>であるた    | ネする。<br>ニめ、リ | 一方、<br>双益還元                               | 1低<br>記法は | 専に        | 存する戸  | 建住宅               | を中             | 心とした           | 住宅地                  |
| (8)<br>公規<br>示準   |                                  | 標準           | ≛地<br>-                  | 時点<br>修正         | 標準化補正  | 地域<br>因の比<br>較  | 比 要                      | 別的<br>(因の<br>(較 | の規準          | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡)                        | 内         | 隼         | 街路<br>交通<br>環境                                    |                   | 地域要            | 街路<br>交通<br>環境 |                      |
| 価と                | 公示価格                             |              |                          | [ ]              | 100  | 100             | [                        | 1               |              |   |           |           | 画地  |                   | 因              | 行政             |                      |
| 格し<br>をた          |                                  | 円            | / m²                     | 100              | [ ]  | [ ]             | 100                      | 0               |              |   | 1         |           | 行政<br>の他  |                   |                | その他            |                      |
| (9)<br>指か<br>定ら   | 指定基準地番春日(県)                      | 号            | - 3                      | 時点<br>修正         | 標準化補正  | 地域翌<br>因の比<br>較 | 比 要                      | 別的<br> 因の<br> 対 | の比≝          | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡)                        | 内         | 隼         | 街路<br>交通<br>環境                                    | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要            | 街路<br>交通<br>環境 | +3.0<br>-2.0<br>-9.0 |
| 基の                | 前生指定具准                           | 地の価格         | ž                        | [105.0]          | 100  | 100             | [104                     | 4.0]            |              |   |           |           | 画地  | +4.0              | 因              | 行政             | +1.0                 |
| 準検<br>地討          | 400                              | ,000 円       | / m²                     | 100              | [104.0]  | [ 92.8]         | 100                      | 0               | 13           | 6,000                                     | 1         |           | 行政<br>の他  | 0.0               |                | その他            | 0.0                  |
| (10)<br>対年<br>象標  | ら 継続 新規<br>前年標準価格                |              |                          | )0 円 / ㎡         | 価 変 格 動  |                 |                          |                 |              |   |           | ト地か       |   |                   |                | 域もみら<br>ある。    | れるが                  |
| 基準<br>準価          | ・ 2 基準地が共<br>である場合の検討<br>計 代表標準地 | 通地点(代標準地     | 表標準地                     | 等と同一地            | 形<br>状<br>成況                                     | 地域              |                          |                 |              |   |           |           | 化は困難<br>本はやか                                      |                   |                | 総額の観る。         | 点から                  |
| 地格<br>の等<br>前か    | 公示価格                             | +5.4         | % 半年                     | -<br>円 / ㎡<br>=間 | 要<br>因<br>%の                                     | (個別的)要 因        |                          | 固別的要            | 因に変          | 動はな                                       | l 1。      |           |   |                   |                |                |                      |
| تت                |                                  |              |                          | - <del>-</del>   | - 1  | 1               |                          |                 |              |   |           |           |   |                   |                |                |                      |

| NO | 取引事例番号       |             | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表示             | 取引時点           | 類型  | 地積                | ( m²) | 画の形                                     | 地状  | 接面道<br>状況         | 路の   | 主<br>設(       | 要交通加<br>分状況     | 施              | 法令上の規<br>制等                     |
|----|--------------|-------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|-----|-------------------|-------|---|-----|-------------------|------|---------------|-----------------|----------------|---------------------------------|
| a  | 春日 4 C       |             | 日市             |                |                   |                | 更地  | (                 | )     | 長方                                      | 形直  | 西4.5 mī           | 市道   |               |                 |                | 1 住居<br>(60,180)                |
| b  | - 5<br>春日4 C | D2<br>春E    | 3市             |                |                   |                | 更地  |                   |       | ほぼり                                     |     | 比6.5 mi<br>西6.2 m | 市道   |               |                 |                | 1 中専<br>(70,150)                |
|    | - 12         | 09          |                |                |                   |                |     | (                 | J     | ) ///                                   |     | 争地                |      |               |                 |                | 地区計画等                           |
| С  | 春日40         | _           | 3市             |                |                   |                | 建付地 | (                 | )     | ほぼ 形                                    |     | 東4.1 mī<br>西4 m   | 市道   |               |                 |                | 1 中専<br>(70,150)<br>高度地区1種最高15m |
|    | - 12         | 05          |                |                |                   |                |     |                   |       |   | =   | 二方路               |      |               |                 |                | 可及26匹刊主教问 100                   |
| d  | 春日4 C        | 春[          | 目市             |                |                   |                | 建付地 | (                 | )     | ほぼ<br>形                                 | Ī   | 北東6.2<br>南東4.1    |      |               |                 |                | 1 低専<br>(60,80)                 |
|    | - 5          | 09          |                |                |                   |                |     |                   |       |   | ,   | <b>争地</b>         |      |               |                 |                |                                 |
| e  |              |             |                |                |                   |                |     | (                 | )     | )                                       |     |                   |      |               |                 |                |                                 |
| NO | 取引(          | 画格<br>/ m²) | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正       | 標準化補正          |     | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地域因のは | <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> |     | 定標準仰円/㎡)          |      | <br>個別的<br>比較 | ク要因の            |                | 査定価格<br>(円/㎡)                   |
| а  | (            | , 494       | 100<br>[100.0] | [104.0]<br>100 | 100               | 100<br>[101.0] |     | 123,043           |       |   |     | 120 17            |      | 路             | 0               | .0             | 133,000                         |
| b  | (            | )           | 100            | [102.1]        | 100               | _100           |     | <u> </u>          | _100  | )                                       |     | 128,17            | 接    | 通・<br>近       | 0               | 0.0            | ·                               |
| c  | (            | ,529<br>)   | [100.0]<br>    | 100            | 100               | [103.0]<br>    |     | 133,354           | 100   |   |     | 143,70            |      | 境<br>地        |                 | .0             | 149,000                         |
| d  | 120          | ,482        | 100.0]         | 100            | 100.0]            | [101.0]        |     | 123,106           | 100   |   |     | 123,10            |      |               |                 | 0.0            | 128,000                         |
|    | 118          | ,426        | [100.0]        | 100            | [ 92.0]           | [106.1]        |     | 126,783           | [ 98  | .9]                                     |     | 128,19            | 93 7 | の他            |                 | 0.0            | 133,000                         |
| e  | (            | ,           |                | 100            | <u>100</u><br>[ ] | [ ]            |     |                   | 100   | ]                                       |     |                   |      |               | [ <b>104</b> .0 | <u>.</u>       |                                 |
| NO | ア事情の内容       | イ月率<br>変動率  | ウ標準化           | 補正の内記          | 7                 |                |     |                   | =     | 工地域                                     | 要因の | )比較の              | 内訳   |               |                 |                |                                 |
| a  | 正常           | % / 月       | 街路             | 0.0            | 交通・接              | 近 0.0          | 環境  |                   | 0.0   | <b>封路</b>                               |     | 0.0               | 交通・  | 接近            | -2.0            | 環境             | -4.0                            |
|    |              | +0.40       | 画地             | +1.0           | <br>¦行政<br>'      | 0.0            | その  | 他                 | 0.0   | <br>行政                                  |     | +2.0              | その他  |               | 0.0             | L              |                                 |
| b  |              | % / 月       |                | 0.0            | 交通・接              | 近 0.0          | 環境  |                   | 0.0   | <b></b>                                 |     | +3.0              | 交通・  | 接近            | -2.0            | ·<br>· 環境<br>· | -9.0                            |
|    |              | +0.42       | 画地             | +3.0           | 行政                | 0.0            | その  | 他                 | 0.0   | <b>宁政</b>                               |     | +1.0              | その他  |               | 0.0             |                |                                 |
| c  |              | % / 月       |                | 0.0            | 交通・接              | 近 0.0          | 環境  |                   | 0.0   | 封路                                      |     | 0.0               | 交通・  | 接近            | 0.0             | ·<br>· 環境<br>· | -1.0                            |
| _  |              | +0.64       | 画地             | +1.0           | <br>  行政<br>      | 0.0            | その  | 他                 | 0.0   | <br><b></b>                             | _   | +1.0              | その他  | _             | 0.0             | _              |                                 |
| d  |              | % / 月       |                |                | 交通・接              |                | 環境  |                   | 0.0   | <b>封路</b>                               |     | +3.0              |      |               | 0.0             | · 環境           | -4.0                            |
|    |              | +0.45       | 画地             | +6.1           | <br>  行政<br>      | 0.0            | その  | <br>他<br>         | 0.0   | <br>行政                                  |     | 0.0               | その他  |               | 0.0             |                |                                 |
| e  |              | % / 月       | 街路             |                | 交通・接              | 近              | 環境  |                   | í     | <b></b>                                 |     | 1                 | 交通・  | 接近            |                 | ·<br>· 環境<br>· |                                 |
|    |              |             | 画地             |                | ¦行政               |                | その  | -                 |       | <br>行政                                  |     |                   | その他  |               |                 |                |                                 |

|     |           |     |            |     |          |          |      |                     |             |                 |                  |            |             | 春日       | (県)                 | -   | 4              | 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   | 市街地で                | 再調達         | 原価の把握           | 屋が[              | 困難では       | <b>あるため</b> | )。       |                     |     |                |                     |
| (2) | -2 造原     | 战宅地 | 内等に存       | し原  | 価法の適用か   | 可能な      | 3場合( | の価格                 |             |                 |                  |            |             |          |                     |     |                |                     |
| ì   | 造成事例番     | 号   |            |     |          |          |      | 所在及                 | び地番         |                 |                  |            |             |          |                     |     |                |                     |
| 7   | 素地の取得     |     | 事情補        | ìŒ  | 時点修正     | <u> </u> | の価料  | D補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 造           | 成工事費<br>(円/n    | n <sup>²</sup> ) | 標準         | 化補正         | 時点個      | 多正                  | i   | 多正後            | 事費の補<br>の価格<br>円/㎡) |
|     |           |     | <u>100</u> | ]   | <u>[</u> | l        |      |                     |             |                 |                  | <u>10</u>  | ]           | <u>[</u> |                     |     |                |                     |
| ſ   | 寸帯費用      |     | 標準化        | 補口  | E 時点修正   |          |      | 費用の補修<br>の価格        |             | 可効宅地化率<br>よした価格 | どで               | 地域<br>較    | 要因のは        | 比 個別的比較  | 的要因                 | の   | <b></b><br>写調達 | 原価                  |
|     | (円/       | m²) |            |     |          |          | (    | (円/m²)              |             | (円/m            | n³)              |            |             |          |                     |     | (              | 円/m²)               |
|     |           |     | <u>100</u> | ]   | 100      | l        |      |                     |             | (               | %)               | <u>10</u>  | ]           | <u> </u> |                     |     |                |                     |
| Ź   | 热成度修正     |     | [          | ]   | / 100    |          |      |                     | 積算·         | 価格              |                  |            |             | 円 / m²   |                     |     |                |                     |
| 内記  | 尺         |     |            |     |          |          |      |                     |             |                 |                  |            |             |          |                     |     |                |                     |
| 素地  | 事情の<br>内容 | 月率  | 変動率        | 造成  | 標準化補正    |          |      |                     | 月至          | <b>率変動</b> 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   | 烙        |          | 交通   | ・接近                 |             | 環境              |                  |            | 行政          |          |                     | その他 | <u>t</u>       |                     |
|     |           |     |            |     |          |          |      |                     |             |                 |                  |            |             |          |                     |     |                |                     |
| (3) | 収益価格算     | 定内  | 訳<br>訳     |     |          |          |      |                     |             |                 |                  |            |             |          |                     |     |                |                     |
| (3) | -1 収益還    | 元法( | 直接法)の      | 適月  | 用又は収益還   | 元法が      | 適用で  | きない場合               | 今の理         | 曲               |                  |            |             |          |                     |     |                |                     |
|     | 40 UE 34  |     |            |     |          | /+ UE    |      |                     | 7 th d.4. · |                 |                  | 1 10 1 1 1 |             |          | \ <del>#</del> 0.01 |     |                |                     |

| (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<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益 | 還元利回り |
| 接   | (円)                         | (円)                    | (円)       | (円)          | (円)            | (円)              | (r-g) |
| 法   |                             |                        |           |              |                | ( )              | ( )   |
|     | 収益価格                        |                        | 円 (       | <br>円 / m² ) |                |                  | 70    |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                        | ,         | ,            |                |                  |       |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 用途地域が第1種低<br>貸市場が未成熟であ |           | する戸建住宅を中心とし  | した地域であり、自己     | 利用目的の取引が多く       |       |

| (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  | 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 | FII | 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)      | (       | 円)  | (%)        |     | (円/㎡)    | ( m²)   | (円/m²) | ( m²) |
|       |          |         |     |            |     |          |         |        |       |
| 開発    | 法による価格   |         |     | 円 (        |     | 円/㎡)     |         |        |       |

令和 4 年 7 月 27 日提出 春日(県) - 5 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 | 日本不動産研究所 | 九州支社 |
|-----------|-----|--------|-----|--------|----------|------|
| 春日(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第 5  | 氏名  | 不動産鑑定士 | 古川 一哉    |      |

鑑定評価額 18,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 111,000 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 11日 | (6) | [令和 4年1月] | 円 / m² |
|------------|-----------------|-------------------|--------------|-----|-----------|--------|
| (2) 京地河本口  | ATD 47 0 D 00 D | / F \ /开+Q の 红千米五 | 工告/压+6       | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.2 倍  |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 28日    | (5)価格の種類<br>      | 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 銀定証価額の決定の理由の要旨

| 2                      | 鑑定評価額の決定                          | の理由の要旨                                    |                          |                       |   |                  |             |   |                       |                    |                    |                   |            |                      |                      |
|------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------|-----------------------|---|------------------|-------------|---|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------|----------------------|----------------------|
| (1)<br>基               | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等               | がに 春日市下白                                  | 水南1丁                     | 目104間                 | ¥<br>i                                  |                  |             |   |                       | 地積<br>㎡)           | (                  | 165               | 法          | 令上の規                 | 制等                   |
| 地                      | 形状                                | 敷地の利用の                                    | 現 周辺 況                   | の土地の利                 | 利用の状                                    | 接面道              | 1路の料        | 状況 供線 処理が ション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 色                     |                    | な交通施設<br>の状況       | ひとの               | 1中<br>(60, | ·専<br>150)           |                      |
|                        | 長方形<br>1:1.5                      | 住宅<br>W 2                                 | 小規模・<br>外の住 <sup>2</sup> | 一般住宅か<br>宅地域          |   | 北5 m<br>市道       |             | 水道、<br>ガス、<br>下水                                  |                       | 多南1                | .4 km              |                   | •          | の他)<br>地区1種          | 最高15m                |
| (2)                    | 範囲                                | 東 50 m、西                                  | 100 m、                   | 南 100 г               | m、北                                     | 100 m            | 標準          | <br>的使用 【低】                                       |                       | 宅地                 |                    |                   |            |                      |                      |
| 近隣                     | 標準的画地の形状                          | 大等 間口                                     | 約 11 :                   | m、 奥行                 | <b></b> 約                               | 15 m、            | 規札          | ·····································             | 165                   | m²程                | 度、                 | 形状(               | まぼ長        | 長方形                  |                      |
| 地域                     | 地域的特性                             | 特記が記すべき                                   | き事項はない                   | .1                    | 街 5 m<br>路 .                            | 市道               |             | 交通 博多<br>km<br>施設                                 | 南駅                    | 北東                 | 東方1.4              | 法令規制              | (60        | ·専<br>,150)<br>逐地区1種 | 最高15m                |
|                        | 地域要因の将<br>来予測                     | 県道背後に存す<br>地し、利便性が                        |                          |                       |   |                  |             |   |                       |                    |                    |                   |            |                      |                      |
| (3)                    | 最有効使用の判定                          | 低層住宅地                                     |                          |                       |   |                  |             | (4)対象基<br>の個別<br>因                                |                       |                    | 1                  |                   |            |                      |                      |
| 1 ` ′                  | 鑑定評価の手法<br>D適用                    | 取引事例比較法                                   | 比準価格                     |                       |   | -                | 9 / m²      |   |                       |                    |                    |                   |            |                      |                      |
| ۱ ۱                    | <b>グ週</b> 用                       | 収益還元法                                     | 収益価格                     | •                     | 66                                      |                  | 9/m²        | _   |                       |                    |                    |                   |            |                      |                      |
|                        |                                   | 原価法 開発法                                   | 積算価格                     | <u>-</u><br>よる価格      |   | -                | 9/㎡<br>9/㎡  | -   |                       |                    |                    |                   |            |                      |                      |
|                        | 市場の特性                             | 同一需給圏は、第である。周辺<br>生地のみ(50)が、それを超え         | 地域の生活<br>坪程度)で<br>る高値での  | 利便性が<br>1,70<br>取引も散り | 句上してき<br>0 ~ 2 , 2<br>見される。             | きており、<br>200万F   | 住宅:         | 地に対する<br>、新築の土                                    | 需要地建筑                 | は、引<br>物総客         | 鎖N状況で<br>頁で3,7<br> | がある。<br>00万       | 中心         | となる値<br>後と把握         | 格帯は                  |
| <b>│</b>               | 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由   | 利便性が比較的<br>採用した価格で<br>地域であること<br>価格を重視し、「 | 市場の実態<br>から、収益           | を反映して価格は比差            | ている。)                                   | 当該地域!<br>比較して(   | はアパ<br>氏位に  | ートも立地<br>試算された                                    | する <sup>:</sup><br>と判 | もの <i>0</i><br>断され | )自用の戸<br>いる。本件     | 建住宅では市            | が取<br>場性   | 引の中心<br>を反映し         | である                  |
| 示準                     |                                   | 標準地                                       | 時点<br>修正                 | 標準化補正                 | 地域要<br>因の比<br>較                         |                  | の           | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡)                         |                       | 標準化                | 街路<br>交通<br>環境     |                   | 地域要        | 街路<br>交通<br>環境       |                      |
| 価と<br>格し<br>をた         | 、   公示価格<br>,                     | 円/㎡                                       | 100                      | 100                   | 100                                     | - <u>[</u>       | 1           |   |                       | 補<br> 正<br>        | 画地<br>行政<br>その他    |                   | 因<br> <br> | 行政<br>その他            |                      |
| (9)<br>指か<br>定ら        | 指定基準地番                            | 号 - 2                                     | 時点修正                     | 標準化補正                 | 地域要<br>因の比<br>較                         |                  | の           | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡)                         | . L                   | 標準化                | 街路<br>交通<br>環境     | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要        | 街路<br>交通<br>環境       | +1.0<br>+4.0<br>-4.0 |
| 基の<br>準検<br>地討         | 則年指定基準                            | 地の価格<br>,000 円/㎡                          | 105.7]                   | 100 [100.0]           | 100<br>[100.8]                          | 100.0            | <u>)]</u>   | 110,000   | )                     | 補<br> 正<br>  a     | 画地<br>行政<br>その他    | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 因<br>  .   | 行政<br>その他            | 0.0                  |
| (10)<br>対年<br>象標<br>基準 | 送ら 継続 新規<br>前年標準価格<br>の - 2 基準地が共 | 105,00<br>通地点(代表標準地                       | 0 円/㎡<br>等と同一地点          | 価 変格 動<br>形 状         | 一般的 要 医                                 | ] 」 から<br>t ) 北原 | 通勤等<br>側の県道 | 岡市に隣接し<br>等の便に優れ<br>道拡幅事業の                        | 1、住<br>D進展            | 等に                 | を中心に7<br>より、生活     | 下動産課<br>5利便性      | 需要は<br>生が向 | 堅調であ                 | る。                   |
| 準価<br>地格<br>の等<br>前か   | 標準地番号 公示価格                        | 標準地 +5.7 % 半年                             | -<br>円/㎡                 | 成 況<br>要<br>因<br>の    | 一 要 医 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 | 」〉 個別            |             | 項感もあって<br>因に変動はな                                  |                       | €Iよ強`              | i み で推権            | ∌∪(l              | I ත ං      |                      |                      |

| NO          | 取引導             |                  | 所在及び地<br>」等            | と 番並びに         | 「住居表示                             | 取引時<br>点       | 類型                   | 地積                | ( m²)          | o                 | 画地<br>形状        | 接面近状況                      | 道路σ                                   |           | 要交通<br>の状況   | 施          | 法令上の規<br>制等                     |
|-------------|-----------------|------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------|------------|---------------------------------|
| a           | 春日40            |                  | 日市                     |                |                                   |                | 建付<br>地              | (                 |                | · 袋)              | <br>地等          | 北西4.5                      | ····································· | 道         |              |            | 1 低専<br>(50,80)                 |
| b           | - 1<br>春日40     | 02 寿             | 日市                     |                |                                   |                | 更地                   |                   |                | 長                 | 方形              | 北東3.7                      | 7 m市                                  | 道         |              |            | 1 中専                            |
|             |                 | 05               | шъ                     |                |                                   |                | χ-υ                  | (                 |                | )                 | ,,,,,,          | 40000                      |                                       |           |              |            | (60,150)<br>高度地区1種15m           |
| c           | 春日4 6           | _                | 日市                     |                |                                   |                | 更地                   | (                 |                | ほ<br>)方           | ぼ長<br>形         | 東8.1 m<br>北東7.5            |                                       |           |              |            | 1 中専<br>(60,100)<br>高度地区1種15m   |
| ٦           |                 | 519<br>- =       |                        |                |                                   |                | 7+1/-                |                   |                | 14                | + ሁ <b>ረ</b> ረታ | 南東6.4                      | <del>±</del>                          | *         |              |            | <br>1 中専                        |
| d           | 春日40            | -   春<br>210     | 日市                     |                |                                   |                | 建付<br>地              | (                 |                | )                 | 地等              |                            | , mtb                                 | 旦         |              |            | 1 中等<br>(60,150)<br>高度地区1種最高15  |
| e           | 春日40            | 春                | 日市                     |                |                                   |                | 建付<br>地              | (                 |                | (ま <sub>)</sub> 形 | ぼ整              | 東4 m市                      | <br>道                                 |           |              |            | 1 中専<br>(60,150)<br>高度地区1種最高156 |
| NO.         | 取引              | 17<br>価格<br>/ ㎡) | 事情補正                   | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正                       | 標準化補正          |                      | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地域             | <br>域要<br>比較      |                 | <br> <br> 住定標準 <br>  円 / ㎡ |                                       | 個別的<br>比較 | 的要因 <i>0</i> | D          |                                 |
| a           | (               | · ·              | 100                    | [103.4]        | 100                               | 100            |                      |                   | 100            | 0                 |                 |                            |                                       | <br>街路    | (            | 0.0        |                                 |
|             | 9               | 1,089            | [100.0]                | 100            | [100.0]                           | [ 90.0]        |                      | 104,651           | [ 98           |                   |                 | 105,8                      | 15                                    | 交通・       | (            | 0.0        | 106,000                         |
| b           | 107             | 7,017            | 100<br>[100.0]         | [103.4]<br>100 | <u>100</u><br>[ / ]               | 100<br>[100.0] |                      | 110,656           | 100            |                   |                 | 114,3                      | 314                                   | 接近<br>環境  |              | 0.0        | 114,00                          |
| c           | (               | ,                | _100                   | [106.1]        | 100                               | _100           |                      | ,                 | _100           |                   |                 | •                          |                                       | 画地        |              | 0.0        | •                               |
| d           | 117             | 7,376            | [100.0]                | 100            | 100                               | 100            |                      | 118,606           | 100            |                   |                 | 108,6                      | 514                                   | 行政        | (            | 0.0        | 109,00                          |
| u           | 88              | B,139            | [100.0]                | 100            | [100.0]                           |                |                      | 106,700           | [100           |                   |                 | 106,7                      | 00                                    | その他       | C            | 0.0        | 107,00                          |
| e           | (               | 250              | 100                    | [102.4]        | 100                               | 100            |                      | 110 120           | 100            |                   |                 | 110 1                      | 20                                    |           | [100.        | <u>0</u> ] | 119 00                          |
| 10          |                 | イ月率              | [100.0]<br> <br>  ウ標準化 |                |                                   | [100.0]        |                      | 110,120           |                |                   |                 | <br> の比較の                  |                                       |           | 100          |            | 118,00                          |
| a           | 正常              | % / 月            | <b>一</b><br>計 街路       | 0.0            | 文通・接                              | 近 0.0          | 環境                   |                   | 0.0            | 街路                |                 | -1.0                       | 交通                                    | i・接近      | -3.0         | 環境         | ŧ +4.0                          |
|             |                 | +0.43            | 画地                     |                | <br>行政                            |                | <br>  <del>て</del> の |                   |                | <br>行政            |                 | -1.0                       | <u>.</u>                              |           | 0.0          | L          |                                 |
| b           | 正常              | % / 月            | <b>街路</b>              |                | ¦<br>∵交通・接                        |                | -<br> <br> 環境        |                   |                | 街路                |                 |                            | -                                     | i・接近      |              | 環境         | +5.0                            |
|             |                 | +0.42            | 画地                     |                | <br>行政                            |                | <br>  <del>て</del> の |                   |                | <br>行政            |                 | 0.0                        | <u>.</u>                              |           | 0.0          | L          |                                 |
| <u></u>     | 正常              | % / 月            | 1 街路                   |                | <del> </del><br><sub> </sub> 交通・接 |                | <del> </del><br> 環境  |                   |                | 街路                |                 |                            | <u> </u>                              | ・接近       |              | 環境         | +5.0                            |
|             |                 | +0.55            | 画地                     | +5.0           | <br>  行政                          |                | その                   |                   | · <del> </del> | <br>行政            |                 | 0.0                        | ່<br>¦ <del>ፘ</del> ወ                 | <br>他     | 0.0          | L          |                                 |
| d           | 正常              | % / 月            | 街路                     |                | <u> </u><br> 交通・接                 |                | -<br>  環境<br>        |                   |                | 街路                |                 |                            |                                       | i・接近      | -1.0         | 環境         | ē 0.0                           |
|             |                 | +0.73            | 画地                     | <br>-15.0      | <br>  行政                          |                | <br>  <del>そ</del> の |                   | 0.0            | <br>行政            |                 | 0.0                        | └<br>¦ <del>て</del> の                 | <br>)他    | 0.0          | L          |                                 |
| e           | 正常              | % / 月            | 街路                     |                | <del> </del><br> 交通・接             |                | -<br>  環境<br>        |                   | 0.0            | 街路                |                 | -2.0                       | <del> </del><br>  交通<br>              | i・接近      | 0.0          | 環境         | ŧ +2.0                          |
|             |                 | +0.48            | 画地                     | 0.0            | <br>¦行政                           |                | \ <del>-</del>       |                   | 0.0            | <br>行政            |                 | 0.0                        | <br>¦その                               | <br>他     | 0.0          | L          |                                 |
| <del></del> | └─────<br>比準価格: |                  | IR ch                  |                | *                                 |                | *                    |                   |                |                   |                 |                            |                                       | <br>準価格:  |              |            | I <b>1,000</b> 円 / ㎡            |

| (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  | 貶    | 成  | 市街地に角                 | 近に しょうしょ | 、土地の再                  | 調    | <b>達原価</b> ₫ | )把握が   | 困難であ     | るため       | )   |                          |
| (2) | -2 造原        | 戊宅地 | 内等に存       | し原 <sup>・</sup> | 価法の適用が可 | 『能な場 | 合( | の価格                   |          |                        |      |              |  |          |           |     |                          |
| ì   | <b>造成事例番</b> | 号   |            |                 | -       |      |    | 所在及び                  | グ地番      |                        |      |              |  |          |           |     |                          |
| 117 | 素地の取得<br>(円/ |     | 事情補        | 証               | 時点修正    |      | 価格 | D補修正後<br>A<br>(円/㎡)   | 造        | 成工事費<br>(円/m           | า๋ ) | 標準           | 化補正  | 時点値      | <b>修正</b> | 造修  | 成工事費の補<br>正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |              |     | <u>100</u> | ]               | 100     |      |    |                       |          |                        |      | <u>10</u>    | ) <u>0                                    </u> |          | ]         |     |                          |
| 1   | 付帯費用<br>(円/  | m²) | 標準化        | <b>ረ補正</b>      | 時点修正    |      | 後0 | 費用の補修<br>D価格<br>(円/㎡) |          | 効宅地化率<br>:した価格<br>(円/m |      | 地域較          | 要因の比   | 也 個別的 比較 | 的要因0      | ) Ā | 調達原価<br>(円/㎡)            |
|     |              |     | <u>100</u> | ]               | 100     |      |    |                       |          | (                      | %)   | <u>10</u>    | ]  | L10      | ]<br>00   |     |                          |
| Ę   | 熟成度修正        |     | [          | ]               | / 100   |      |    |                       | 積算       | <b>西格</b>              |      |              | ŀ  | 円/m²     |           |     |                          |
| 内記  | 沢            |     |            |                 |         |      |    |                       |          |                        |      |              |  |          |           |     |                          |
| 素地  | 事情の<br>内容    | 月率  | 変動率        | 造成              | 標準化補正   |      |    |                       | 月平       | <b>室動率</b>             | 付帯   | 標準化          | 補正   |          |           |     | 月率変動率                    |
|     |              |     | % / 月      | 事費              |         |      |    |                       |          | % / 月                  | 費用   |              |  |          |           |     | % / 月                    |
| 地址  | 域要因の比        | 較   |            | 街路              | 호<br>-  | 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 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 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 ( 0.9729) (4.2 0.4) 2,359,730 449,700 1,910,030 1,482,120 427,910 3.8 % 416,314 収益価格 66,400 円/m²) 10,955,632 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   | 開発法を適用する場合の | 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)          | ( P      | (%)         | (円/㎡)    | ( m²)   | (円/m²) | ( m²) |
|              |          |             |          |         |        |       |
| 開発法による価格     |          | 円 (         | 円/㎡)     |         |        |       |

| (3)      | -2 想定發         | 建物の物        | 大況                   |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          | 香日(県)<br>————  | - 5          |                  |
|----------|----------------|-------------|----------------------|------------|---------------|---------------|----------------------|--------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------------|----------|----------------|--------------|------------------|
|          |                | 用           | 途                    |            | 建築            | 面積            |                      | ( m² )             |              | 構造・            | 階層              |                      | 延厉       | 下面積            |              | ( m²)            |
| 共同       | 司住宅            |             |                      |            |               |               | 7:                   | 5.00               | W            | 2              | F               |                      |          |                | 150          | .00              |
|          | 公法上の規          | 見制等         |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          | 金地域等           | 20,63,73    | 基準建蔽率                | 玄等         | 指定容和          | <b></b><br>音変 | 其準                   | 容積率等               | 地積           |                | 問「              | <br>コ・奥行             |          | 前面道路、          | 幅昌等          |                  |
| 1中       |                |             | Z-P Z-RIX-I          | د, ٦       | JH / C LI 1   | A-T           |                      | - LIXT 0           | -DIR         |                |                 | 7 213                |          | 前面道路:          |              | 5.0 m            |
|          | 地区1種最高1        | 5m          | (                    | 60 %       |               | 150 %         |                      | 150 %              |              | 165 m          | 11              | .0 m× 1              | 15.0 n   | n              | きでの距離:       | m                |
| 7        | 想定建物の          | D概要         | メゾネッ                 | トのこ        | ファミリ          | ータイプ          | <sub>2</sub> ປີ ກີ 2 | ! 戸を想定             | した           | 有効率<br>の理由     | ₹ 1             | 100.0 %              | 内階戶      | 骨であるため         |              |                  |
| (3)      | -3 総収記         |             | <br>N訳               |            |               |               |                      |                    |              |                |                 | '                    |          |                |              |                  |
|          |                | 用道          |                      | 床面         | 積             | 有効            | 有                    | <br>前効面積           |              | <b>またり月額</b>   | į F             | 月額支払賃                | 料        | a保証金等(月        | 数) a保証金      | 等 (円)            |
|          | 階層             |             |                      |            | (m²)          | 率(04)         |                      | ( m² )             | 支払賃<br>(円)   | 料              |                 | ,                    | ш,       | b権利金等(月        |              | <b>学</b> (田)     |
|          |                |             |                      |            | (111)         | (%)           |                      | (111)              | (口)          |                |                 | (                    | 円)       | 1.             | ,            | 等 (円)<br>101,250 |
|          | 1 ~ 2          | 住宅          |                      |            | 75.00         | 100.0         |                      | 75.00              |              | 1,350          | )               | 101                  | ,250     | 1.1            | -            | 101,250          |
| _        | 1 2            |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      | 1.       | 0              | 101,230      |                  |
|          | ~              | ~           |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          |                |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          | ~              |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          |                |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          | ~              |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          |                |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          | ~              |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              |                  |
|          |                |             |                      |            | 150.00        | 100.0         |                      | 150.00             |              |                |                 | 202                  | .500     |                |              | 202,500          |
|          | 計              | <u> </u>    |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              | 202,500          |
| -        | F額支払賃          |             |                      |            |               |               |                      |                    |              |                | ,500            | 円 × 12               |          |                | 2,43         | 0,000円           |
|          | 共益費(管          |             | の祭山 担加               |            |               |               | 44.5                 | ・                  |              | ′ m² x         | <b>+</b> >1 \ 4 |                      | 12ケ月     |                |              | 0 円              |
|          |                |             | の算出根拠<br>車場使用料等      | <b>¥</b> \ |               |               | 八丘                   | 益費を別途              |              | ら順行かが<br>′台 x  | W 1 1 /         | <u>この計工</u><br>台x 12 |          | 0              | =            | 0 円              |
|          |                | •           | 根拠、金額)               |            |               |               | 献名                   | <br>会等により          |              |                | ± 11 ≜          |                      |          |                | _            | 0円               |
|          | 空室等に           |             |                      | ,          |               |               | 257 77               |                    | 130,000      |                | J - 7 E         | 5.0                  |          |                |              | 0 1 3            |
|          |                |             | ス作 ヨ 辞<br>人 (%) + (  | x 空        | 室率B(          | (%))          | +                    | _,                 |              | 円×             |                 | 0.0                  | % =      |                | 12           | 1,500 円          |
| l        | <br>以上計        | + a+        |                      |            |               |               |                      |                    |              |                |                 |                      |          |                |              | 8,500 円          |
| 1        | R証金等の          | の運用品        | 益(空室損失               | 考慮後        | <b></b>       |               |                      | 202,               | 500 円 >      | <b>&lt;</b> 95 | 5.0 %           | ν ×                  | 1        | .00 % =        |              | 1,924 円          |
| ħ        | <b>を利金等の</b>   | D運用品        | 益及び償却額               | (空室        | 2損失考          | 慮後)           |                      | 償却年                |              |                | 年)              | 運用利                  | 回り(      | 1.00 %)        |              | 0.000 [          |
| <u> </u> | - の他のIII       | λ I_ Æ Z    | 保証金等の運               | 田光         | 空安提件          | 老康後\          |                      | 202,               | 500円)        |                | 5.0 %           | ο ×<br>ο ×           |          | 0.2563 = % =   | 4            | 9,306円           |
|          | と収益            |             | 十 十                  | 2州並(       | 工主担大          | 写思妆)          |                      |                    |              | <u> </u>       |                 |                      |          | 14,301         | 四/m²)        | 0 13             |
|          |                |             | <br>D月額支払賃           | 手が<br>か    | 管山 担か         | 1             |                      | ) 中1+++            |              | 55,750 []      |                 | '                    |          | 14,501         | 13/111/      |                  |
| NO       | 事例番            |             | 事例の第<br>実質賃料<br>(円/n | ミ際         | 事情补正          |               | (<br>点修              | )内は支担<br>標準化<br>補正 | 建物差修正        | 別格 地           | 域要<br>比較        | 基準陥格差修正              | <b>当</b> | 查定実質賃料<br>円/㎡) | 基準地基準        | 些階の賃料            |
| а        | 春日(貸<br>C      | 重)4<br>1001 | 1,29                 | 94         | 100<br>[100.0 |               |                      | 100<br>[100.0]     | 100<br>[103. | l l            | 0.0 ]           | 100<br>[100.0        |          | 1,396          | 対象基準階の 月額実質賃 |                  |
| b        | 春日(貸<br>C<br>- |             | 1,24                 | 01         | 100<br>[100.0 | [100]         |                      | 100<br>[100.0]     |              |                | 1.0 ]           | 100<br>[100.0        | _        | 1,362          | 月額支払賃        |                  |
| С        | -              |             | (                    | )          |               |               | ]                    | 100                | 100          | ] 10           | 0 ]             | <u>100</u>           | _        |                | 基準階 2<br>    | F B              |

| (3)-5 総費用算出内訳        |            |                          |   |                                       |           |              |
|----------------------|------------|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------|--------------|
| 項目                   | j          | <b>ミ額相当額</b>             |   | 算 出 根 拠                               |           |              |
| 修繕費                  |            | 82,800                   | 円 | 20,700,000 x 0.4 %                    | 6         |              |
| 維持管理費                |            | 121,500                  | 円 | 2,430,000 x 5.0 %                     | 6         |              |
| Λ.ΤΠ.Λ.÷Π            | 土地         | 38,400                   | 円 | 查定額                                   |           |              |
| 公租公課                 | 建物         | 165,600                  | 円 | 20,700,000 × 50.0 % ×                 | 16.00     | / 1000       |
| 損害保険料                |            | 20,700                   | 円 | 20,700,000 × 0.10 %                   | 6         |              |
| 建物等の取壊費用の積立金         |            | 20,700                   | 円 | 20,700,000 × 0.10 %                   | 6         |              |
| その他費用                |            | 0                        | 円 |                                       |           |              |
| 総費用                  |            |                          |   |                                       |           |              |
| ~                    |            | 449,700                  | 円 | ( 2,725 円/㎡) (                        | 経費率       | 19.1 %       |
| (3)-6 基本利率等          |            |                          |   |                                       |           |              |
| r:基本利率               |            | 4.2                      | % | 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                        |           | 30 年         |
| b:仕上割合(仕上価格: 建物等     | 等価格)       | 40                       | % | n b:仕上の経済的耐用年数                        |           | 18 年         |
| c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等 | 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         | .9729        |
| (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            |            | 20,700,000 F             | 9 |                                       | 設計監理      |              |
|                      |            |                          |   | 134,000 円 / ㎡x 150.00 ㎡x<br>躯体部分 仕上部分 | (100%+    | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率              |            | 0.0716                   |   |                                       | 0.0889 ×  |              |
| 建物等に帰属する純収益<br>×     | (          | 1,482,120 円<br>8,983 円/I |   |                                       |           |              |
| (3)-8 土地に帰属する純収益     |            | ,                        |   |                                       |           |              |
| 総収益                  |            |                          |   |                                       | 2,359,730 | 円            |
| 総費用                  |            |                          |   |                                       | 449,700   | 円            |
| 純収益 -                |            |                          |   |                                       | 1,910,030 | 円            |
| 建物等に帰属する純収益          |            |                          |   |                                       | 1,482,120 | 円            |
| 土地に帰属する純収益 -         |            |                          |   |                                       | 427,910   | 円            |
| 未収入期間を考慮した土地に帰       | <br>属する純収益 |                          |   |                                       | 416,314   | 円            |
| ×                    |            |                          |   | (                                     | 2,523     | 円/m²         |
| (3)-9 土地の収益価格        | 還元利回り      | (r-g) 3.8                | % |                                       |           |              |
|                      |            | 10,955,632               | 円 | (                                     | 66,400    | 円/m²         |

令和 4 年 7 月 27 日提出 春日(県) - 6 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 小林不動産鑑定士事務所   |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 春日(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第 5  | 氏名  | 不動産鑑定士 小林 健一郎 |

鑑定評価額25,100,000 円1 ㎡当たりの価格101,000 円/㎡

### 1 基本的事項

| (1)価格時点    | 令和 4年 7月 1日      | (4)鑑定評価日           | 令和 4年 7月 2日 | (6)     | [令和 4年1月] | 円 / m² |
|------------|------------------|--------------------|-------------|---------|-----------|--------|
|            | ATR 4 7 0 0 05 0 | ( F ) /T-10 @ 15*F | T-W/T-16    | `路<br>線 | 路線価又は倍率   | 1.2 倍  |
| (2)実地調査日   | 令和 4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 | -<br>更地としての鑑定評価  |                    |             |         |           |        |

| (1)                  |                                 | 1                   |             |               |   |                 |                    |          |                         |         |             |                |                   |             |                  |                    |
|----------------------|---------------------------------|---------------------|-------------|---------------|---|-----------------|--------------------|----------|-------------------------|---------|-------------|----------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|
| 基                    | 所在及び地番並<br>「住居表示」等              | びに 春日               | 市白水流        | 也2丁目          | 10番   |                 |                    |          |                         |         | 地積<br>( ㎡ ) | (              | 249               | ž           | 5令上の規            | 制等                 |
| 地                    | 形状                              | 敷地の親況               | 利用の現        | ! 周辺<br>況     | 2の土地の   | 利用の状            | 接面道                | 路の状      | 況 供<br>処理<br>設状         | 施       |             | な交通施記<br>の状況   | 分との               | 1 (E<br>(50 | 式専<br>,80)       |                    |
|                      | 正方形<br>1:1                      | 住宅<br>W 2           |             |               | を できる できる できる できる はっぱい はいし はいい はい                          |                 | 南6.8 m<br>市道       |          | 水道、ガス、下水                |         | 専多南2        | ł km           |                   | ( ₹         | <del>[</del> の他) |                    |
| (2)                  | 範囲                              | 東 130 r             | n、西         | 40 m、         | 南 90  | m、北             | 60 m               | 標準的      | 使用 戸                    | 建住      | 宅地          |                |                   |             |                  |                    |
| 近隣                   | 標準的画地の形                         | <b></b>             | 間口 糸        | ካ 16          | m、 奥行   | 亍 約             | 15 m、              | 規模       |                         | 25      | 50 ㎡程       | 度、             | 形状工               | E方          | 形                |                    |
| 地域                   | 地域的特性                           | 特記 特に               | こない         |               |   | 8 m             | 方位北、<br>市道         |          | 交通   博多                 | 多南縣     | 駅南          | 東方2 km         |                   | (50         | 氏専<br>),80)      |                    |
| -                    |                                 | 事項                  |             |               |   | 路               |                    |          | 施設                      |         |             |                | 規制                | 1           |                  |                    |
|                      | 地域要因の将<br>来予測                   |                     |             |               | している<br>背景に地位   |                 |                    |          |                         |         |             |                |                   |             |                  |                    |
| (3) 最                | 景有効使用の判定                        | 戸建住宅                |             |               | 13300   |                 |                    |          | (4)対象<br>の個別<br>因       | 基準:     | 地方作         |                |                   |             |                  | +4.0               |
| ` '                  | 監定評価の手法                         | 取引事例                | <b>北較法</b>  | 比準価村          | 各   | 10              | 1,000 F            | ] / m²   | ы                       |         |             |                |                   |             |                  |                    |
| 0.                   | 適用                              | 収益還元                | 去           | 収益価権          | 各   |                 | / P                | ] / m²   |                         |         |             |                |                   |             |                  |                    |
|                      |                                 | 原価法                 |             | 積算価権          | 各   |                 | •                  | ] / m²   |                         |         |             |                |                   |             |                  |                    |
|                      |                                 | 開発法                 |             |               | こよる価格   |                 |                    | ] / m²   |                         |         | Ш.          |                |                   |             |                  |                    |
| (6)市                 | 5場の特性                           | 次取得者                | が中心で<br>住宅地 | ある。st<br>取引は比 | があいて存る<br>で通接近条化<br>がい<br>がい<br>である<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。 | 件等が劣            | る既存の信              | È宅地域     | において                    | もり      | (ウス)        | 人一力 一等         | による               | 分詞          | 食住宅地供            | 給が活                |
| 植                    | は算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>質の決定の理由 | た。一方、               | 比準価<br>た実証的 | 格は代替          | を建築するだ<br>替性を有す<br>である。従  | る取引事件           | 列について              | 7規範性     | の程度に                    | 応し      | ジた重み        | y付けを行          | 引試質               | <b>直して</b>  | こおり、ホ            | 場実態                |
| (8)<br>公規·<br>示準:    | 代表標準地<br>価 標準地番号<br>格           | 想 標準地               | -           | 時点<br>修正      | 標準化<br>補正   | 地域駅<br>因の比<br>較 | 更 個別<br>と 要因<br>比較 | の  の     | 対象基準地<br>対規準価格<br>〔円/㎡) | 人       |             | 街路<br>交通<br>環境 |                   | 地域要         | 街路<br>交通<br>環境   |                    |
| 価と                   | 公示価格                            |                     | 1           | ]             | 100   | 100             | Г                  | ]        |                         |         | 補           | 画地             |                   | 因           | 行政               |                    |
| 格し<br>をた             |                                 | 円/                  | m²   -      | 100           | <u> </u>  | [ ]             | 100                | <u>-</u> |                         |         | 正。          | 行政<br>その他      |                   |             | その他              |                    |
| で<br>(9)<br>指か<br>定ら | 指定基準地番                          | ·号                  | - 2         | 時点<br>修正      | ·   | 地域要<br>因のb<br>較 |                    | の の      | 対象基準地<br>の比準価格<br>〔円/㎡) | 引人      | 標別準         | 街路<br>交通       | 0.0               | 地域要         | 街路 交通            | 0.0                |
| 基の<br>準検             | 前年指定基準                          |                     | [,          | 105.7]        | 100   | 100             | [104.0             | 1        | 102,00                  |         | 代<br>補<br>正 | 環境<br>画地<br>行政 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 因           | 環境<br>行政<br>その他  | +5.0<br>0.0<br>0.0 |
| 地討                   |                                 | ,000 円/             | m           | 100           | [100.0]   | [113.4]         |                    |          |                         | $\perp$ | 4           | その他            | 0.0               |             |                  |                    |
| (10)<br>対年<br>象標     | ら 継続 新規 前年標準価格                  |                     | 96,000      |               | 価 変 格 動   | 要因              | 3444-1-            | 傾向では概ね横  | 推移して<br>ばいであ            | さたるが、   | 春日市 、建築     | の人口は派<br>着工件数に | 域少に転<br>は増加し      | えじた<br>してし  | t。直近の<br>Nる。     | 取引件                |
| 基準準備                 | 検 である場合の検討<br>対 代表標準地           | :通地点(代表<br> <br>標準地 | 小家干地寺       | _ PI PI /     | 形 状   成 況   |                 |                    |          | の戸建住!<br>比較的堅!          |         |             | り、地域駅<br>ている。  | 要因の変              | を動に         | は特にない            | 。住宅                |
| 地格<br>の等<br>前か       | 公示価格                            | +5.2 %              | 6 半年間       | 円 / ㎡<br>     | 要<br>因<br>% の   | (個別的)要 因        |                    | 的要因      | に変動は                    | ない。     | 0           |                |                   |             |                  |                    |

春日(県) - 6 宅地-2

| NO      | 取引事<br>例番号  |                  | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表示                  | 取引時<br>点       | 類型      | 地積                | ( m²)     | o            | 画地<br>形状    | 接面道<br>状況           | 節路の | 設         | 要交通<br>の状況   | 施        | 法令上の規<br>制等                     |
|---------|-------------|------------------|----------------|----------------|------------------------|----------------|---------|-------------------|-----------|--------------|-------------|---------------------|-----|-----------|--------------|----------|---------------------------------|
| a       | 春日 4 K      |                  | 日市             |                |                        |                | 更地      | (                 |           | 長)           | 方形          | 北東6.1               | m市道 | i         |              | - (      | 2 住居<br>(60,200)<br>高度地区1種20m   |
| b       | - 5<br>春日40 | 516<br>· 春       | <br>日市         |                |                        |                | 更地      |                   |           | ほ            | ぼ長          | 南西4.4               |     | Í         |              |          | <br>1 低専                        |
|         | - 1         | 07               |                |                |                        |                |         | (                 |           | )方           | 形           | 南東4.4<br>角地         | m   |           |              |          | (60,80)                         |
| С       | 春日 4 k      | 春                | 日市             |                |                        |                | 更地      | (                 |           | ほ<br>) 方     | ぼ長<br>形     | 東8.1 m<br>北東7.5     |     |           |              | (        | 1 中専<br>[60,100)<br>高度地区1種15m   |
|         | - 5         | 519              |                |                |                        |                |         |                   |           |              |             | 角地                  |     |           |              |          |                                 |
| d       | 春日40        | 李10              | 日市             |                |                        |                | 建付<br>地 | (                 |           | 袋)           | 地等          | 南東6.4               | m市道 | 1         |              | (        | 1 中専<br>(60,150)<br>高度地区1種最高15m |
| e       |             | .10              |                |                |                        |                |         | (                 |           | )            |             |                     |     |           |              |          |                                 |
| NO      | 取引(円        | ──<br>価格<br>/ ㎡) | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正            | 標準化補正          |         | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地因の       | <br>域要<br>比較 |             | <br>惟定標準(i<br>(円/㎡) |     | 個別的<br>比較 | 的要因 <i>σ</i> | )        | 査定価格<br>(円/㎡)                   |
| а       | (           | )<br>4,871       | 100<br>[100.0] | [104.4]<br>100 | <u>100</u><br>[ / ]    | 100<br>[100.0] |         | 109,485           | 10        | 0<br>9.2]    |             | 100.20              |     | <b>封路</b> | C            | 0.0      | 104,000                         |
| b       | (           | +,071            | 100.01         | [103.0]        | _100                   | 100.03         |         | 109,405           | _10       |              |             | 100,20              |     | 交通・<br>妾近 | C            | 0.0      | 104,000                         |
| <u></u> | 110         | 0,404            | 100.0]         | 100            | 100                    | [106.0]        |         | 107,279           | [11]      | 3.8]         |             | 94,2                |     | 環境        |              | 0.0      | 98,000                          |
| C       | 117         | 7,376            | [100.0]        | [106.1]<br>100 | [ / ]                  |                |         | 118,606           |           | 0 <u> </u>   |             | 97,2°               | 18  | 画地        |              | .0       | 101,000                         |
| d       | (<br>89     | )<br>3,139       | 100<br>[100.0] | [102.9]<br>100 | 100<br>[100.0]         | 100<br>[ 85.0] |         | 106,700           | 10<br>[10 | 0<br>8.2]    |             | 98,6 <sup>-</sup>   |     | テ政<br>その他 |              | 0.0      | 103,000                         |
| e       | (           | )                | 100.0          |                | 100.0                  | 100            |         | 100,700           | _10       |              |             | 30,0                | -   | قاره) د   | [104.        | $\vdash$ | 103,000                         |
|         | フ声は         | / D th           | _              | 100            |                        | [ ]            |         |                   | ] [       |              |             | コカレギカ               | #=□ |           | 100          |          |                                 |
| NO      | ア事情<br>の内容  |                  | ウ標準化<br>       | (補上の内記         | π                      |                |         |                   |           | 土地           | <b>以安</b> 区 | の比較の                | 八武  |           |              |          |                                 |
| a       | 正常          | %/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       | +5.0                            |
|         |             | +0.40            | 画地             | 0.0            | ├───                   | 0.0            | その      | ·<br>他            | 0.0       | <br>行政       |             | +2.0                | その作 | <br>也     | 0.0          | L        |                                 |
| b       | 正常          | % / 月            | 街路             | 0.0            | ╎<br>┌交通・接             | 近 0.0          | 環境      |                   | 0.0       | 街路           |             | -3.0                | 交通  | ・接近       | +2.0         | 環境       | +15.0                           |
|         |             | +0.43            | 画地             |                | <br> 行政                |                | その      |                   |           | <br>行政       | . – – – .   | 0.0                 |     |           | 0.0          | L        |                                 |
| c       | 正常          | % / 月            | 街路             |                | <del> </del><br> 交通・接  |                | 環境      |                   |           | 街路           |             |                     |     |           | +4.0         | 環境       | +15.0                           |
|         |             | +0.55            | 画地             |                | -<br>-<br>-<br>-<br>行政 |                | その      |                   |           | 行政           |             | +1.0                |     |           | 0.0          | L        |                                 |
| d       | 正常          | % / 月            | 街路             |                | <u> </u><br> 交通・接      |                | 環境      |                   |           | 街路           |             |                     |     | ・接近       |              | 環境       | +5.0                            |
|         |             | +0.73            | 画地             |                | -<br>-<br>-<br>  行政    |                | その      |                   | -         | 行政           |             | +1.0                |     |           | 0.0          | L        |                                 |
| e       |             | %/月              | 街路             |                | <del> </del><br> 交通・接  |                | 環境      |                   |           | 街路           |             | 1                   |     | ・接近       |              | 環境       |                                 |
|         |             |                  |                |                |                        |                | しての     | -                 |           | <br>行政       |             | L<br>!              | その代 | <br>h     |              | <u>.</u> |                                 |

|                  |                |                                       |      |                       |     |                       |      |                | 합니(>      | T-) | - 0     | 七地-3                     |
|------------------|----------------|---------------------------------------|------|-----------------------|-----|-----------------------|------|----------------|-----------|-----|---------|--------------------------|
| (2)積算価格算定内       | 訳              |                                       |      |                       |     |                       |      |                |           |     |         |                          |
| (2)-1 原価法が       | 適用できない         | 場合その理由                                | 既成   | 市街地で再                 | 調達原 | 原価の把握                 | 屋が[  | 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 | の価格                   |     |                       |      |                |           |     |         |                          |
| 造成事例番号           |                | -                                     |      | 所在及び                  | 地番  |                       |      |                |           |     |         |                          |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡) | 事情補正           | 時点修正                                  | の価権  | の補修正後<br>各<br>(円/㎡)   | 造   | 成工事費<br>(円/m          | า๋ ) | 標準化補正          | 時点修〕      | Œ   | 造修      | 成工事費の補<br>正後の価格<br>(円/㎡) |
|                  | <u>100</u> [ ] | 100                                   |      |                       |     |                       |      | <u>100</u> [ ] | <u>[</u>  |     |         |                          |
| 付帯費用<br>(円 / ㎡)  | 標準化補正          | 時点修正                                  | 正後の  | 費用の補修<br>の価格<br>(円/㎡) |     | 効宅地化率<br>した価格<br>(円/m |      | 地域要因の比<br>較    | 個別的<br>比較 | 要因の | 再       | 調達原価<br>(円/㎡)            |
|                  | <u>100</u> [ ] | 100                                   |      |                       |     | (                     | %)   | <u>100</u> [ ] | L100      |     |         |                          |
| 熟成度修正            | [ ]            | / 100                                 |      | :                     | 積算個 | <b>西格</b>             |      | F              | ] / m²    |     |         |                          |
| 内訳               |                |                                       |      |                       |     |                       |      |                |           |     |         |                          |
| 素 事情の 月率<br>地 内容 | 変動率 造 成一       | 標準化補正                                 |      |                       | 月率  | <b>変動率</b>            | 付帯   | 標準化補正          |           |     |         | 月率変動率                    |
|                  | % / 月 事        |                                       |      |                       |     | % / 月                 | 費用   |                |           |     |         | % / 月                    |
| 地域要因の比較          | 街路             | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 交通   | ・接近                   |     | 環境                    |      | 行政             |           | ₹   | :<br>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             | 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<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益 | 還元利回り |
| 接   | (円)                         | (円)                    | (円)        | (円)         | (円)            | (円)              | (r-g) |
| 法   |                             |                        |            |             |                | ( )              | ( )   |
|     | 収益価格                        |                        | 円 (        | 円/㎡)        |                |                  |       |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                        |            |             |                |                  |       |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 近隣地域は自己利用<br>益還元法は適用でき |            | こ指定された戸建住宅は | 也域であり、賃貸市場     | が未成熟であることだ       | から収   |

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 春日(県) - 7 宅地-1

| 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 |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 春日(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 桑原 哲治    |

鑑定評価額 16,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 81,200 円/㎡

### 1 基本的事項

| 2 経ウ部体を含み  | ウの理力の悪じ      |          |          |    |                      |           |       |
|------------|--------------|----------|----------|----|----------------------|-----------|-------|
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |          |          |    |                      |           |       |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格     |    | 価                    | 倍率種別      |       |
|            |              |          |          |    | `路 <sup>´</sup><br>線 | 路線価又は倍率   | 1.2 倍 |
| (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 | 8日 | (6)                  | [令和 4年1月] | 円/㎡   |

| 2                     | 鑑定評価額の決定   | の理由の要旨                                   |                              |                            |                         |                         |                          |                      |                      |                            |                    |  |                     |
|-----------------------|--|--|------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|--|---------------------|
| (1)<br>基              | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等  | ずに 春日市塚原                                 | 台2丁目                         | 7番                         |                         |                         |                          |                      | 地和<br>( m² )         | -                          | 205                | 法令上の規                                    | 制等                  |
| 準<br>地                | 形状   | 敷地の利用の況                                  | 現別況                          | 型の土地の利                     | 利用の状                    | 接面道                     | 烙の状況                     | 供給<br>処理施<br>設状況     | 接近                   | 要な交通施<br>近の状況              | 設との                | 1 低専<br>(50,80)                          |                     |
| -                     | 長方形<br>1:1.5   | 住宅<br>W 2                                | 一般信<br>見られ<br>住宅地            | 注宅の中に空<br>いる区画整理<br>地域     | T '                     | 東6 m<br>市道              |                          | 水道、<br>ガス、<br>下水     | 大野坂                  | ₹3 km                      |                    | (その他)                                    |                     |
| (2)                   | 範囲   | 東 100 m、西                                | 0 m、                         | 南 100 i                    | m、北                     | 100 m                   | 標準的條                     | ·<br>使用 戸建           | 住宅地                  |                            | 1                  |  |                     |
| 近隣                    | 標準的画地の形状   | 大等 間口                                    | 約 12                         | m、 奥行                      | 5 約                     | 17 m、                   | 規模                       |                      | 200 m²               | 程度、                        | 形状に                | ほぼ長方形                                    |                     |
| 地域                    | 地域的特性  | 特記が特にない                                  |                              |                            | 街 基準 市道路                | 方位北、6                   | m 交施                     |                      | 成駅南西                 | 百方3 km                     | 法令<br>規制           | ¦1低専<br>¦(50,80)                         |                     |
|                       | 地域要因の将<br>来予測  | 丘陵部の古くか<br>ることから、底                       |                              |                            |                         |                         |                          |                      |                      |                            |                    | こ割安感が認                                   | められ                 |
|                       | 最有効使用の判定   | 戸建住宅地                                    | 11.345.77                    | 12                         |                         |                         |                          | 4)対象基準<br>の個別I<br>因  |                      | ī位                         |                    |  | +2.0                |
| l ` ′                 | 監定評価の手法<br>D適用   | 取引事例比較法                                  | _                            |                            | 8′                      | •                       | / m²                     |                      |                      |                            |                    |  |                     |
|                       | ) <u>(                                   </u>  | 収益還元法<br>原価法                             | 収益価額                         |                            |                         |                         | / m²<br>/ m²             |                      |                      |                            |                    |  |                     |
|                       |  | 開発法                                      |                              | <u>哈</u><br>による価格          |                         |                         | / m²                     |                      |                      |                            |                    |  |                     |
| (6)市                  | 市場の特性  | 同一需給圏は、<br>岡市都心部への<br>利等の金融環境<br>なる価格帯は、 | ─<br>春日市南原<br>通勤者等が<br>等を背景に | 東部を中心。<br>が中心となる<br>こ、一次取行 | とする郊外<br>る。当該原<br>得層を中心 | トの住宅地<br>圏域内でも<br>いに底堅い | <br>域であ!<br>、対象⊍<br>需要が記 | 丘隣地域暦<br>忍められ、       | 辺の地<br>地価は           | 価に割安!                      | 惑が認め<br>惟移して       | られること及<br>[いる。需要の                        | なび低金                |
| ) É                   | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頃の決定の理由  | 自用目的の取引<br>区周辺で実際に<br>賃貸市場は未成<br>定基準地からの | 行われた¤<br>熟であるる               | 双引価格に<br>こと、及びな            | 基づき試算<br>公法上の規          | 算された比<br>見制等も踏          | 準価格に<br>まえ、↓             | は説得力を<br>X益還元法       | 有するの適用               | 。一方、 <sup>5</sup><br> は断念し | 地域の主               | [体となる一般                                  | 住宅の                 |
| 示準                    |  | 標準地                                      | 時点<br>修正                     | 標準化<br>補正                  | 地域要<br>因の比<br>較         |                         | の  カ                     | 象基準地<br>規準価格<br>円/㎡) | 標内 準 化               | 街路<br>交通<br>環境             |                    | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                     |                     |
| 価と<br>格し              | 公示価格   | 円/㎡                                      | 100                          | 100                        | 100                     | [ ]                     | -                        |                      | 補正                   | 画地<br>行政<br>その他            |                    | 因 行政 その他                                 |                     |
| をた<br>(9)<br>指か<br>定ら | 指定基準地番<br>大野城(県)   |  | 時点修正                         | 一                          | 地域要<br>因の比<br>較         | 題 個別的                   | ) のt                     | 象基準地<br>比準価格<br>円/㎡) | 標内 準                 | 街路<br>交通<br>環境             | 0.0<br>0.0<br>0.0  | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                     | -1.0<br>0.0<br>-6.0 |
| 基の<br>準検<br>地討        | 前牛指正基準   | 地の価格<br>,300 円/㎡                         | 100                          | 100 [103.0]                | 100                     | [102.0]                 | -                        | 81,400               | 補正                   | 画地<br>行政<br>その他            | +3.0<br>0.0<br>0.0 | 因 行政 その他                                 | 0.0                 |
| (10) 対象基準地の           | らの<br>検<br>前年標準地の検討<br>である場準<br>代表標準<br>標準地の<br>標準地の<br>標準地の<br>標準地の<br>標準<br>である場で<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である場合<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。<br>である。 | 76,20<br>通地点(代表標準地                       | 00 円/㎡<br>等と同一地<br>-<br>円/㎡  | 血格形成要因<br>数数状况             | 個別的                     | ] 」 きも!<br>成 春日i<br>め、f | 堅調で、<br>市郊外の<br>主宅需要     | 継続的な                 | 低金利等<br>あり、i<br>もに強き | 等を背景に                      | 住宅地需地のなか           | 上<br>注移。ミニ開発<br>需要は堅調に推<br>いでは割安感か<br>る。 | 移。                  |
| 前か                    |  | +6.6 % 半年                                | 間                            | % O                        | 要 医                     |                         |                          |                      |                      |                            |                    |  |                     |

| NO.       | 取引事 例番号              |            | 所在及び地<br>」等           | 世番並びに          | 「住居表示                 | 取引時点            | 類型                      | 地積                | ( m²)          | σ            | 画地)形状                  | 接面道状況                    | <br>道路の    |           | 要交通<br>の状況       | 施           | 法令上の規<br>制等     |
|-----------|----------------------|------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|----------------|--------------|------------------------|--------------------------|------------|-----------|------------------|-------------|-----------------|
| a         | 春日4C                 |            | 日市                    |                |                       |                 | 建付<br>地                 | (                 |                | (袋)          | <br><sub></sub><br>接地等 | 南東6 m                    | <br>市道     |           |                  |             | 1 低専<br>(50,80) |
| b         | - 110<br>春日4K        |            | <br>日市                |                |                       |                 | 建付                      |                   |                | 不            | 整形                     | 東9 m市                    | 道          |           |                  |             | 1 低専            |
|           | - 80                 |            |                       |                |                       |                 | 地                       | (                 |                | )            |                        |                          |            |           |                  |             | (50,80)         |
| С         | 春日 4 K<br>H          | D 春        | 日市                    |                |                       |                 | 建付<br>地                 | (                 |                | )            | 5万形                    | 北東6 m                    | <br>市道     |           |                  |             | 1 低専<br>(50,80) |
| d         | 春日4C                 |            | 日市                    |                |                       |                 | 建付<br>地                 | (                 |                | <b>(</b>     | <br>表方形                | 南西6 m                    | 市道         |           |                  |             | 1 低専<br>(50,80) |
| e         | 大野城 4                |            | 野城市                   |                |                       |                 | 建付<br>地                 | (                 |                | )<br>形       | ーーー<br>Eば整<br>彡        | 北西6 m                    | 市道         |           |                  |             | 1 低専<br>(40,60) |
| NO        | - 20<br>取引信<br>(円)   | 略          | 事情補正                  | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正           | 標準化補正           |                         | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地:<br>因の       | <br>域要<br>比較 |                        | <br> <br> 住定標準 <br> (円/㎡ |            | 個別的<br>比較 | <br>勺要因 <i>0</i> | D           | 査定価格<br>(円/㎡)   |
| а         | (                    | )          | 100                   | [103.3]        | 100                   | 100             |                         | 74 400            |                |              |                        | 70.7                     |            | 街路        | (                | 0.0         | 70,000          |
| b         | (                    | ,034       | [100.0]<br>_100_      | 100            | [100.0]<br>_100       | [ 75.0]<br>_100 |                         | 74,423            | 10             |              |                        | 76,7                     |            | 交通・<br>接近 | (                | 0.0         | 78,300          |
|           | 68                   | ,769       | [100.0]               | 100            | [100.0]               | -               |                         | 86,244            | [114           |              | ]                      | 75,4                     | 54         | 環境        | (                | 0.0         | 77,000          |
| С         | 92                   | , 807      | <u>100</u><br>[100.0] | [107.5]<br>100 | 100<br>[100.0]        | 100<br>[100.0]  |                         | 99,768            | 10             |              | ]                      | 84,5                     | 49         | 画地        | +2               | 2.0         | 86,200          |
| d         | (                    | )          | _100                  | [104.4]        | 100                   | _100            |                         |                   | _10            |              |                        |                          |            | 行政        |                  | 0.0         |                 |
| e         | 95                   | , 261      | 100.0]                | 100            | 100.0]                | 100             |                         | 96,556            | 10             |              | ]                      | 81,0                     | 03         | その他       | [102.            | 0.0         | 82,600          |
|           | 79                   | ,866       |                       |                |                       | [100.0]         |                         | 82,581            |                |              | ]                      | 82,5                     | 81         |           | 100              | <b>U</b> _1 | 84,200          |
| <b>VO</b> | ア事情の内容 3             | イ月率<br>変動率 | ウ標準化                  | 補正の内記          | 7                     |                 |                         |                   |                | 工地           | 域要因                    | の比較の                     | 内訳         |           |                  |             |                 |
| a         | 正常(                  | % / 月      | 街路                    | 0.0            | 交通・接                  | 近 0.0           | 環境                      |                   | 0.0            | 街路           | Z<br>I                 | 0.0                      | 交通         | ・接近       | 0.0              | 環境          | -3.0            |
|           |                      | +0.55      | 画地                    | -25.0          | 行政                    | 0.0             | しての                     | ·<br>他            | 0.0            | <br>行政       | <br>Į                  | 0.0                      | L<br>¦その   | <br>他     | 0.0              | L           |                 |
| b         | 正常                   | % / 月      | 街路                    | 0.0            | ├<br>┌交通・接            | 近 0.0           | <del> </del><br> 環境     |                   | 0.0            | 街路           | <br>}                  | +1.0                     | 交通         | ・接近       | +1.0             | 環境          | ± +12.0         |
|           |                      | +0.55      | 画地                    | <br>-15.0      | ├                     |                 | <br>  <del>て</del> の    |                   | 0.0            | <br>行政       | <br>Į                  | 0.0                      | └╶╶<br>├その | -         | 0.0              | L           |                 |
| c         | 正常                   | % / 月      | 街路                    |                | <del> </del><br> 交通・接 |                 | <del> </del><br> 環境     |                   | 0.0            | 街路           | ·                      |                          |            | ・接近       | 0.0              | 環境          | +18.0           |
|           |                      | +0.75      | 画地                    | 0.0            | <br>行政                |                 | <br>-<br>その             |                   | · <del> </del> | <br>行政       | <br>Z                  | 0.0                      | <br>¦その    | <br>他     | 0.0              | L           |                 |
| d         | 正常(                  | % / 月      | 街路                    |                | <u> </u><br> 交通・接     |                 | -<br>  環境<br>           |                   |                | 街路           |                        |                          | !          | ・接近       | +1.0             | 環境          | +18.0           |
|           |                      | +0.55      | 画地                    | +3.0           | <br> 行政               |                 | ¦その                     |                   |                | <br>行政       | <br>Į                  | 0.0                      | └ ·<br>├その | <br>他     | 0.0              | L           |                 |
| e         | 正常                   | % / 月      | 街路                    |                | <del> </del><br> 交通・接 |                 | <del> </del><br> 環境<br> |                   |                | 街路           |                        |                          |            | ・接近       |                  | 環境          | 0.0             |
|           |                      | +0.57      | 画地                    |                | <br>¦行政               |                 | i<br>¦その                |                   |                | <br>行政       | <br>Į                  | 0.0                      | L          |           | 0.0              | L           |                 |
|           | └──────────<br>比準価格別 |            |                       |                | 1                     |                 | 1                       |                   |                |              |                        |                          |            | <br>隼価格:  |                  |             |                 |

| (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    | 税   | 市街地でる               | あり、 | 再調達原         | 面の   | 把握が図      | 国難であ       | るため。   |      |     |                            |
| (2) | -2 造成          | 宅地       | 内等に存       | し原 | 価法の適用が可   | 可能な場 | 合(  | の価格                 |     |              |      |           |            |        |      |     |                            |
| ĭ   | 造成事例番号         | =        |            |    | -         |      |     | 所在及7                | び地番 |              |      |           |            |        |      |     |                            |
| 3   | 素地の取得値<br>(円/n |          | 事情補        | 証  | 時点修正      | 素の   | 価村  | D補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 追   | 成工事費<br>(円/r | ที่) | 標準        | 化補正        | 時点何    | 修正   | 道   | 造成工事費の補<br>多正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |                |          | <u>100</u> | ]  | []<br>100 |      |     |                     |     |              |      | <u>10</u> | ) <u>0</u> |        | 1    |     |                            |
| 17  | 寸帯費用           |          | 標準化        | 補正 | 時点修正      | 付    | 帯費  | 費用の補修               |     | 効宅地化率        | をで   |           | 要因の比       |        | 的要因0 | ) I | <b>事調達原価</b>               |
|     | (円/n           | n³)      |            |    |           | TE:  | 俊() | D価格<br>(円/㎡)        | 阿   | も<br>(円/r    | n²)  | 較         |            | 比較     |      |     | (円/m²)                     |
|     |                |          | <u>100</u> | ]  | 100       |      |     |                     |     | (            | %)   | <u>10</u> | ]          |        |      |     |                            |
| 烹   | 热成度修正          |          | ]          | ]  | / 100     |      |     |                     | 積算  | 価格           |      |           | I          | 円 / m² |      |     |                            |
| 内記  | Я              |          |            |    |           |      |     |                     |     |              |      |           |            |        |      |     |                            |
| 素地  | 事情の<br>内容      | 月率       | 変動率        | 成  | 標準化補正     |      |     |                     | 月至  | <b>率変動</b> 率 | 付帯   | 標準化       | 補正         |        |      |     | 月率変動率                      |
|     |                |          | % / 月      | 事費 |           |      |     |                     |     | % / 月        | 費用   |           |            |        |      |     | % / 月                      |
| 地均  | 或要因の比較         | <b>交</b> |            | 街路 | 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)                | 法)の適用又は収益還             | 元法が適用できない | 場合の理由       |                |                 |     |       |
| <b>+</b> | 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<br>純収益 | 未収入期間修<br>後の純収益 | ≹正  | 還元利回り |
| 直<br>接   | (円)                         | (円)                    | (円)       | (円)         | (円)            |                 | 円)  | (r-g) |
| 法        |                             |                        |           |             |                | ( )             |     | ( )   |
|          |                             |                        |           |             |                |                 |     | 90    |
|          | 7.11111111                  |                        | 円 (       | 円/㎡)        |                |                 |     |       |
|          | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                        |           |             |                |                 |     |       |
|          | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 郊外の閑静な戸建住<br>場も未成熟であるた |           | 見制等から収益性よりが | や適性を指向する地域     | であり、戸建住宅        | 宅の賃 | 貸市    |

| (4)開発 | きまによる価格算 | 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 4年 7月 27日提出 春日(県) - 8 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 | 日本不動産研究所 | 九州支社 |
|-----------|-----|--------|-----|--------|----------|------|
| 春日(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 | 古川 一哉    |      |

 鑑定評価額
 209,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 195,000 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 11日 | (6) | [令和 4年1月] | 145,000 円/㎡ |
|------------|-----------------|--|--------------|-----|-----------|-------------|
| (2)空地河本口   | ATI 47 0 0 00 0 | / C \ / (\text{T} + \text{D} \ \text{C} \) | 工尚/年42       | 路線  | 路線価又は倍率   | 倍           |
| (2)実地調査日   | 令和 4年 6月 28日    | (5)価格の種類                                   | 正常価格<br>     | 価   | 倍率種別      |             |
| (3)鑑定評価の条件 | -<br>更地としての鑑定評価 |  |              |     |           |             |

| 2                | 鑑定評価額の決定                                      | -07×EIII                  | の女日          |                |                                       |                                    |                    |               |                    |                           |            |          |                |                   |     |  |                      |
|------------------|---|---------------------------|--------------|----------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------------|------------|----------|----------------|-------------------|-----|--|----------------------|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等                           | がに                        | 日市宝田         | 汀3丁目1          | 1番8                                   |                                    |                    |               |                    |                           | 地<br>(m    | 抱積<br>㎡) | 1              | ,073<br>)         | 法   | 令上の規                                   | 制等                   |
| 地地               | 形状  | 敷地(                       | の利用の         | 現 周i<br>況      | 辺の土地の                                 | 利用の状                               | 接面                 | 道路の           |                    | 供給<br>処理施<br>設状況          | 接          |          | :交通施i<br>)状況   | 設との               | (,  | 200)                                   |                      |
|                  | 長方形<br>1:1.5                                  | 共同住 <sup>2</sup><br>R C 6 | _            | <del>-</del> , | のマンション<br>一般住宅等<br>主宅地域               |                                    | 南東8<br>市道、<br>背面道  |               |                    | 水道、<br>ガス、<br>下水          | 南福         | 岡1.      | 1 km           |                   | 高度  | の他)<br>地区1種<br>200)                    | 最高20m                |
| (2)              | 範囲  | 東 5                       | 0 m、西        | i 120 m.       | 南 90                                  | m、北                                | 80 m               | 標準            | 的使用                | 中層                        | 共同         | 住宅       | 地              |                   |     |  |                      |
| 近                | 標準的画地の形物                                      |                           | 間口           |                | ····································· | · 約                                | 40 m               | 規             | <del></del> 模      | 1.                        | 000 r      | n'程序     | <br><b>♥</b> 、 | 形状!               | 長方刑 | ************************************** |                      |
| 隣  <br>  地       | 地域的特性   |                           | 1            | き事項はな          |                                       | 街 8 m                              |                    | 775           |                    | <del></del>               |            |          | 1.1 km         | 法令                | 1 住 |  |                      |
| 域                |   | 事項                        |              |                |                                       | 路                                  |                    |               | 施設                 | 1                         |            |          |                | 規制                | 高度  | 地区1種                                   | 最高20m                |
|                  | 地域要因の将<br>来予測                                 |                           |              |                | <br>建住宅等が<br>建移するもの                   |                                    |                    | 或である          | る。分                | 譲及び                       | 賃貸         | とも       | マンシ            | ョン需要              | 要は明 | 王盛で、                                   | 地価水                  |
| (3)最             | 有効使用の判定                                       | 中層共                       | 同住宅均         | 也              |                                       |                                    |                    |               | (                  | 対象基準<br>対象基準<br>の個別的<br>因 | 隼地<br>的要   | 二方       | 路              |                   |     |  | +3.0                 |
| ` ′              | 定評価の手法  | 取引事件                      | 例比較法         | 比準価            | 格                                     | 198                                | 3,000              | 円/m²          | <u>'</u>           | 싀                         |            |          |                |                   |     |  |                      |
| σ,               | 適用  | 収益還                       | 元法           | 収益価            | 格                                     |                                    | /                  | 円/m²          |                    |                           |            |          |                |                   |     |  |                      |
|                  |   | 原価法                       |              | 積算価            | 格                                     |                                    | /                  | 円/m²          |                    |                           |            |          |                |                   |     |  |                      |
|                  |   | 開発法                       |              | 開発法            | による価格                                 | 18                                 | 5,000              | 円/㎡           |                    |                           |            |          |                |                   |     |  |                      |
| (6)市             | 場の特性  | 及び賃1                      | 貸マンシ<br>盛であり | ョン用地           | び周辺市町(<br>を求める個)<br>上昇基調に<br>万円 / ㎡前? | 人又は法 <i>。</i><br>ある。市 <sup>均</sup> | 人・不重<br>易の中心       | 加産業者          | <b>等であ</b>         | ある。マ                      | ?ンシ        | ョン       | 用地及び           | <b>ゾ投資用</b>       | 収益  | 物件に対                                   | する需                  |
| )  核             | 算価格の調整・<br>証及び鑑定評価<br>値の決定の理由                 | 。開発活                      | 法による<br>件では、 | 価格は、対信頼性の      | 住宅を中心<br>対象地上に<br>高い比準価<br>らの変動状      | 分譲マン?<br>各に開発?                     | ションの<br>去の価格       | 建設・<br>発を関連   | 販売を<br>付けて         | E想定し<br>C、指定              | ノてデ<br>[基準 | ィベ<br>地と | ロッパ-<br>の検討を   | -の視点              | いら  | 求めたも                                   | このであ                 |
| (8)<br>公規<br>示準  |   | 標準                        | ≛地           | 時点<br>修正       | 標準化補正                                 | 地域要<br>因のb<br>較                    |                    | 引的<br>因の<br>較 | 対象基<br>の規準<br>(円 / | 丰価格                       | 内          | 隼        | 街路<br>交通<br>環境 |                   | 地域要 | 街路<br>交通<br>環境                         |                      |
| 価と               | 公示価格  |                           |              | [ ]            | 100                                   | 100                                | ſ                  | 1             |                    |                           | 1 -        |          | 画地             |                   | 因   | 行政                                     |                      |
| 格しをた             |   | 円                         | / m²         | 100            | [ ]                                   | [ ]                                | 100                |               |                    |                           | 1          |          | 行政<br>の他       |                   |     | その他                                    |                      |
| (9)<br>指か<br>定ら  | 春日(県)   | 号                         | - 9          | 時点<br>修正       | 標準化補正                                 | 地域要<br>因の比<br>較                    | 更 個別<br>と 要は<br>比! | 引的<br>因の<br>較 | 対象基<br>の比準<br>(円 / | <b>善価格</b>                | 内组织        | 隼<br>化   | 街路<br>交通<br>環境 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要 | 街路<br>交通<br>環境                         | -4.0<br>+4.0<br>+2.0 |
| 基の               | 前年指定基準  | 地の価格                      | <u>\$</u>    | [109.0]        | 100                                   | 100                                | [103               | .0]           |                    |                           |            |          | 画地             | +2.0              | 因   | 行政                                     | 0.0                  |
| 準検<br>地討         | 178,  | ,000 円                    | / m²         | 100            | [102.0]                               | [100.8]                            | 100                |               | 19                 | 4,000                     | 1          |          | 行政<br>の他       | 0.0               | ·   | その他                                    | -1.0                 |
| (10)<br>対年<br>象標 | カー・制平信学価格                                     | 価変格動                      | 要因           |                |                                       |                                    |                    |               |                    |                           |            |          | 良好であ<br>堅調であ   |                   |     |  |                      |
| 基準準備             | - 2 <del>基準</del> 地が共<br>(である場合の検討<br>対 代表標準地 |                           | <b>表標準地</b>  | 等と同一地          | 形 状成 况                                | (地 垣要 因                            |                    |               |                    |                           |            |          | きった規模<br>関で推移  |                   |     | 給が少な                                   | く、旺                  |
| 地格の等             | 標準地番号<br>公示価格                                 | .0.0                      | 0/ 11/2      | -<br>円/㎡       | 要 因                                   | (個別的)要 因                           |                    | 別的要           | 因に変                | 動はな                       | l I        |          |                |                   |     |  |                      |
| 前か               | 変動率 年間  | +8.9                      | % 半年         |                | % თ                                   |                                    |                    |               |                    |                           |            |          |                |                   |     |  |                      |

春日(県) - 8 宅地-2

| NO | 取引事<br>例番号      | j            | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表え   | 取引時点           | 類型           | 地積                | ( m²)      | の形                 | ī地<br>彡状 | 接面道<br>状況                       | 色路の かんしん       | 主<br>設(     | 要交通だ<br>の状況    | 施       | 法令上の規<br>制等                         |
|----|-----------------|--------------|----------------|----------------|---|----------------|--------------|-------------------|------------|--------------------|----------|---------------------------------|----------------|-------------|----------------|---------|-------------------------------------|
| а  | 春日 4 C<br>- 111 |              | 3市             |                |   |                | 貸家 建付地       | (                 |            | まほり 方形             | 長        | 南西15.9                          | m県道            |             |                |         | 準工<br>(60,200)<br>高度地区最高20m<br>地区計画 |
| b  | 福岡南4            |              | 岡市南区           |                |   |                | 建付地          | (                 |            | 不整<br>)            | 逐形       | 北4.5 m<br>南西4 m<br>二方路          |                |             |                |         | 1 住居<br>(60,180)<br>高度地区2種20m       |
| С  | - 100           |              | 野城市            |                |   |                | 貸家建付         | (                 |            | ほほ<br>) 方形         |          | ル6 m市<br>東7.5 m                 |                |             |                |         | 1 住居<br>(70,200)                    |
|    | - 140           | 18           |                |                |   |                | 地            | \                 |            |                    |          | 角地                              |                |             |                |         |                                     |
| d  | 大野城 4           |              | 野城市            |                |   |                | 更地           | (                 |            | 不整)                | 剙        | 北東8.9<br>北西7.8<br>西6.1 m<br>三方路 | m              |             |                |         | 1 住居<br>(60,200)<br>高度地区2種15m       |
| e  | - 50            | 15           |                |                |   |                |              | (                 |            | )                  |          |                                 |                |             |                |         |                                     |
| NO | -<br>取引価<br>(円/ |              | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付洞<br>価の補正   |                |              | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地切の        | 域要 比較              |          | 推定標準(<br>( 円 / ㎡ )              |                | 個別的<br>比較   | ク要因 <i>の</i>   | )       | 査定価格<br>(円/㎡)                       |
| а  | ( 162,          | .018         | 100<br>[100.0] | [102.5]<br>100 | 100<br>[ 70.0]  | 100<br>[100.0] |              | 237,241           |            | 03.2]              |          | 192,5                           |                | iB<br>で通・   | C              | 0.0     | 198,000                             |
| b  | ( 204,          | )            | 100<br>[100.0] | [103.6]<br>100 | 100<br>[100.0]  | 100            |              | 216,439           | 100        | 0                  |          | 189,3                           |                | 爱近<br>景境    |                | 0.0     | 195,000                             |
| С  | ( 208,          | )<br>, 378   | 100<br>[100.0] | [106.4]<br>100 | 100<br>[100.0]  | 100<br>[103.0] |              | 215,256           | <u>100</u> | 0<br>4.3]          |          | 188,3                           | 25 E           | 画地          | +3             | 3.0     | 194,000                             |
| d  | (<br>185,       | ,735         | 100<br>[100.0] | [105.4]<br>100 | 100   | -              |              | 199,964           |            | 1.0]               |          | 197,9                           |                | ີτ政<br>- の他 | C              | 0.0     | 204,000                             |
| e  | (               | )            |                | 100            |   | [ ]            |              |                   |            | ]                  |          |                                 |                |             | [ <b>103</b> . | 0]      |                                     |
| NO | ア事情の内容を         | イ月率<br>空動率   | ウ標準化           | 補正の内記          | Я   |                |              |                   |            | 工地域                | 要因       | の比較の                            | 内訳             |             |                |         |                                     |
| a  |                 |              | 街路             |                | 交通・持  |                | 環境           |                   | 0.0        | 街路<br>             |          | +3.0                            |                |             |                | · 環境    | +15.0                               |
| h  |                 |              | 画地             |                | ¦行政<br>¦<br>;<br>交通・持   |                | その           |                   |            | 行政<br><br>街路       |          |                                 |                | 按证          |                | , I==+辛 |                                     |
| ט  |                 | +0.40        |                |                | 文題  |                | 環境<br><br>その |                   |            | 55<br><br>行政       |          | -4.0<br>                        |                |             | +9.0<br>0.0    | L       | +15.0                               |
| С  |                 |              | 街路             |                | <u> </u><br> 交通・持   |                | 環境           |                   |            | 街路                 |          |                                 |                |             | +5.0           | 環境      | +10.0                               |
|    |                 | +0.71        | 画地             |                | ¦行政<br>-  |                | その           |                   | 0.0        | <br>行政             |          | 0.0                             | その他            | 3           | 0.0            | L       |                                     |
| d  |                 | 6/月<br>⊦0.60 | <br>画地         |                | │<br>○  |                | 環境<br>       |                   |            | 街路<br><br>行政       |          | i                               | 交通・<br><br>その他 |             | +1.0           | · 環境    | 0.0                                 |
| e  | 9,              | 6/月          | 街路             |                | ੵ1リ以<br>├<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○<br>○ |                | - 環境         |                   | 0.0        | 1 J 以<br>———<br>街路 |          | ı                               | 交通・            |             | 0.0            | 環境      |                                     |
|    |                 |              | 1              |                | 1   |                | 1            |                   |            |                    |          | 1                               |                |             |                | 1       |                                     |

| (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               | 市街地に月               | 折在し | 、土地の拝          | 再調:              | 達原価の       | の把握な | が困難であ  | るため  | 1   |                          |
| (2)  | -2 造瓦        | 战宅地 | 内等に存       | し原  | 価法の適用が | 可能な | 場合(              | の価格                 |     |                |                  |            |      |        |      |     |                          |
| ì    | 造成事例番        | 号   |            |     | -      |     |                  | 所在及7                | び地番 |                |                  |            |      |        |      |     |                          |
| 1117 | 素地の取得<br>(円/ |     | 事情補        | 证   | 時点修正   |     | の価格              | D補修正後<br>B<br>(円/㎡) | 造   | i成工事費<br>(円/n  | n <sup>²</sup> ) | 標準         | 化補正  | 時点値    | 多正   | 造修  | 成工事費の補<br>正後の価格<br>(円/㎡) |
|      |              |     | <u>100</u> | ]   | 100    | l   |                  |                     |     |                |                  | <u>1</u> ( | 00 ] |        | ]    |     |                          |
| 1    | 寸帯費用         |     | 標準化        | 補正  | 時点修正   |     |                  | 関の補修                |     | i効宅地化率<br>した価格 | をで               | 地域<br>較    | 要因の  | 比 個別的  | 内要因σ | 再   | 調達原価                     |
|      | (円/          | m²) |            |     |        |     | 正後 <i>0</i><br>( | (円/㎡)               | Pa  | (円/n           | n²)              | ₩X         |      | LLTX   |      |     | (円/m²)                   |
|      |              |     | 100<br>[   | ]   | 100    | I   |                  |                     |     | (              | %)               | <u>1</u>   | 00   |        |      |     |                          |
| į    | 熟成度修正        |     | [          | ]   | / 100  | •   |                  |                     | 積算  | 価格             |                  | •          |      | 円 / m² |      | •   |                          |
| 内記   | 尺            |     |            |     |        |     |                  |                     |     |                |                  |            |      |        |      |     |                          |
| 素地   | 事情の<br>内容    | 月率  | 変動率        | 造成工 | 標準化補正  |     |                  |                     | 月至  | <b>率変動</b> 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  | 호<br>- |     | 交通・              | ・接近<br>             |     | 環境             |                  |            | 行政   |        | 2    | その他 | l                        |
|      |              |     |            |     |        |     |                  |                     |     |                |                  |            |      |        |      |     |                          |

| (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 | <br>  元法が適用できない | 場合の理由          |                |                 |    |   |        |
| <b>±</b> | 総収益                         | 総費用        | 純収益             | 建物に帰属する<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間値<br>後の純収益 | 多正 | 遏 | 還元利回り  |
| 直<br>接   | (円)                         | (円)        | (円)             | (円)            | (円)            |                 | 円) |   | (r-g)  |
| 法        |                             |            |                 |                |                | ( )             |    | ( | )<br>% |
|          | 収益価格                        |            | 円 (             | 円/m²)          |                |                 |    |   |        |
|          | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |                 |                |                |                 |    |   |        |
|          | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 分譲マンション用地  | としての需要が高い       | 也域で、開発法を適用す    | するため。          |                 |    |   |        |

| (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 原   | ン用地としての需 | 要が高い地域であ       | iるため。    |         |          |
| 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)    |
| 782,514,105  | 583,897,45 | 53 12    | 505,000        | 1,764.00 | 240,000 | 2,166.00 |
| 開発法による価格     | 198,616,6  | 52円 (    | 185,000 円 / ㎡) |          |         |          |

| (4) O BESSEL                   |             |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       | 十二(示)                                 |                     | 七地-0                        |
|--------------------------------|-------------|--------------|--------------|----------|---------------------|--------------|--|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| (4)-2 開発計画                     |             |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       |                                       |                     |                             |
| 土地                             |             |              |              |          |                     |              |  | -                     |                                       |                                       |                     |                             |
| 総面積                            | 公           | 共潰地 ( a ~    | cσ.          | )合計)     |                     | _            |  | 0.00 m²               | -                                     | . 101. <del>24.</del> 23. <del></del> |                     |                             |
|                                | 2           | a 道路         | 0 2          |          | b公園                 |              | c <del>Z</del>   | ·の他                   |                                       |                                       | 直積( - )<br>72.00 m² |                             |
| 1,073m                         | 1           | 0.0          | 0 m²         |          |                     | 0.00 m²      |  | 0.00 m²               |                                       | 1,07                                  | ′3.00 m²            |                             |
| 総面積に対する割合                      | .           |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       |                                       |                     |                             |
| ( 100.0%)                      | )           | ( 0.0        | %)           |          | (                   | 0.0%)        | (  | 0.0%)                 |                                       | ( 100                                 | 0.0%)               |                             |
| 建物                             |             |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       |                                       |                     |                             |
| 建築面積                           | 2           | 延床面積         | - 2          | 容積       |                     | 床面積          | 容積率不算  | 算入床面積                 |                                       |                                       | 建物構造·戸数             | 女•標準住戶                      |
| 486.00 m                       |             | 2,166.0      | 0 m          |          | 1,8                 | 02.50 m²     |  | 363.50 m <sup>2</sup> | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 64.00 m²                              | R C 5               |                             |
| 敷地有効面積に対する                     |             |              |              |          |                     |              |  |                       | 延床面積に対す                               |                                       |                     |                             |
| ( 45.3%)                       | )           | ( 201.9      | %)           |          | ( 16                | 68.0%)       | (  | 33.9%)                | ( 81                                  | .44%)                                 | 84m² 4 L            | DΚ                          |
| 公法上の規制                         |             |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       |                                       |                     |                             |
| 用途地域等                          |             | 基準建蔽率等       |              | 指        | 定容積                 | 率            | 基準容積   | 責率等                   | 間口・奥行                                 |                                       | 前面道路、幅員             | .等                          |
| 1 住居                           |             | 70           | 04           |          |                     | 200.06       |  | 200.06                | 間口 m                                  | 前面道                                   | 路:市道                | 8.0 m                       |
| 高度地区1種最高20m                    |             | 70           | 90           |          |                     | 200 %        |  | 200 %                 | 奥行 m                                  | 特定道法                                  | 路までの距離:             | m                           |
|                                |             |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       |                                       |                     |                             |
| (4)-3 収支計画                     |             |              |              |          |                     |              |  |                       | 2                                     |                                       |                     |                             |
| 収入                             |             | 販売単価         | 11 17 -      |          | 住宅                  | (AA (22) -   |  |                       | m <sup>2</sup> 店舗等                    |                                       | -本ウ                 | 円 / m²                      |
|                                |             | 販売単価の算法      | 正限拠          | Ĺ        |                     |              |  |                       | 事例価格等を比較                              | <b>炎検討し</b>                           |                     | <del>5</del> 5              |
|                                | 以           | 売総額<br>「     | 住宅           |          |                     | 販売単価         | )円/㎡ ×   | 分譲可能                  | 形体回模<br>1,764.00 ㎡ :                  |                                       | 販売総額                | <sub>観</sub><br>0,000 円     |
|                                |             |              | 店舗           | <b>*</b> |                     | 303,000      | 7月/III X<br>円/㎡ x  |                       | 1,764.00 III ·                        |                                       | 090,02              | 0,000 円                     |
|                                |             | -            | /H Hm        | • •      |                     |              | 137111 ^   |                       |                                       |                                       | 890.82              | 0,000円                      |
| 支出                             |             |              |              |          | 建築]                 | L事単価         | (単価)   | 設計                    | <br>監理料                               |                                       |                     | -,                          |
|                                | a           | 建築工事費(站      | 単価 )         |          |                     |              | )<br>)<br>)<br>)<br>)<br>)<br>)<br>)<br>(<br>)<br>(<br>)<br>(<br>)<br>(<br>)<br>(<br>)<br>(<br>) |                       |                                       | =                                     | 247.200             | 0 円 / ㎡                     |
|                                | b建          | 築工事費(単価      | )の算          | 定根拠      | 類似建                 |              | <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>  |                       | 0 70 7                                |                                       | 217,200             | 0   3 / 111                 |
|                                |             | •            | ,            |          |                     |              |  |                       | 床面積                                   |                                       | 建築工事費               | (総額)                        |
|                                | 建           | 築工事費(総額      | 額)           |          |                     | 247 200      | 円/m²x  |                       | 2,166.00 m <sup>2</sup> :             | =                                     |                     | 5,200 円                     |
|                                | а           | 開発負担金        |              |          |                     | ,            | 137  |                       | _,                                    |                                       | 333, 13             | 0 円                         |
|                                |             | 開発負担金の算      | 定根           | 処        | 開発指                 | 導要綱等         | より計上しな   | :61                   |                                       |                                       |                     |                             |
|                                | 00          | <b>士公四</b> 弗 |              |          | ļ                   | <b>販売総額</b>  |  | 販売管                   | 理費比率                                  |                                       | 販売管理                | 費                           |
|                                | 以           | 売管理費         |              |          |                     | 890,8        | 320,000 円×   |                       | 12 %                                  | =                                     | 106,89              | 8,400 円                     |
| 支出合計 + +                       | <u> </u>    |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       |                                       | 642,33              | 3,600 円                     |
| (4)-4 投下資本収益率                  |             |              |              |          |                     | 12 %         |  |                       |                                       |                                       |                     |                             |
| 投下資本収益率の算定                     |             |              |              |          |                     |              | λ全利率・閏   | 発利潤率・                 | 危険負担金率を                               | を 虚して る                               | <br>杏定              |                             |
|                                |             |              |              |          | MUZU                | * 1011       | /\ <u>\</u> \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\   | 17645/FI              | 尼尺只三並十七                               |                                       |                     |                             |
| (4)-5 開発スケジュー                  | _           |              |              |          |                     |              | /m/h=+  - /.   | > - H000              |                                       |                                       | /m/h=+ = /. =       | - 4000                      |
| 項目                             | 仙格          | 8時点からの期      |              | 88 JV A. | 項目                  |              | 価格時点か  |                       | 項目                                    | #n m \                                | 価格時点から              |                             |
| 準備期間<br>建築工事(1期目)              |             | 6 ケ<br>6 ケ   |              | 開発負      |                     | ID)          |  | 0ケ月                   | 販売管理費(1                               |                                       |                     | 3ケ月                         |
| 建築工事(1期日)                      |             | 6 ケ<br>10 ケ  |              |          | 入(1期<br>入(2期        |              |  | <u>6ケ月</u><br>12ケ月    | 販売管理費(2<br>販売管理費(3                    |                                       |                     | 12ヶ月<br>14ヶ月                |
| 建築工事(3期目)                      | +           | 14 ケ         |              |          | <u>八(2期</u><br>入(3期 |              |  | 12 ク月<br>18 ケ月        | パルロ牡貝( )                              | ™1 H )                                | l                   | 1777                        |
| ,                              | 1           |              |              |          |                     | ,            |  | / .                   | I                                     |                                       |                     |                             |
| (4)-6 収支の複利現価                  |             |              | - <b>安</b> 古 |          | AC:                 | 主を公方さした      | 治红   | 日/正交                  | 宝121世088 / 5                          | 1                                     | 海利耶/燕/              | . `                         |
| 項目<br>収入 販売総額(1                | #日/         |              | E額<br>a nac  | ,000 円   |                     | 売総額比<br>10%) |  | 現価率<br>0.9449         | 割引期間(月) ( 6 ケ月                        |                                       |                     | × )<br>73,582 円             |
| 販売総額(2                         |             |              |              | ,000 円   |                     | 50%)         | ×  |                       | ( 12 ケ月                               |                                       |                     | 73,362 <u>円</u><br>06,589 円 |
| 販売総額(3                         |             |              |              | ,000 円   |                     | 40%)         | ^  |                       | ( 18ヶ月                                |                                       |                     | 33,934 円                    |
| 収入合計                           | ~~ <i>)</i> | -            | , 525        | , 1 .    | +                   | -            |  | -                     | - ( 10 ) / 1                          | <b>^</b>                              |                     | 14,105 円                    |
| 支出建築工事費                        | (1期)        | 16           | 0,630        | ,560 円   | 3 (                 | 30 % )       | ×  | 0.9449                | ( 6ケ月                                 | ) =                                   |                     | 79,816 円                    |
| 建築工事費                          |             | 16           | 0,630        | ,560 円   | 3 (                 | 30%)         | ×  | 0.9099                | ( 10ヶ月                                |                                       |                     | 57,747 円                    |
| 建築工事費                          |             | 21           | 4,174        | ,080 円   |                     | 40%)         | ×  |                       | ( 14 ケ月                               |                                       | 187,65              | 59,329 円                    |
| 開発負担金                          |             |              |              | 0 F      | _ `                 | 0%)          | ×  |                       | (0ヶ月                                  |                                       |                     | 0円                          |
| 販売管理費                          |             |              |              | ,360 円   | _                   | 40%)         | ×  |                       | ( 3ケ月                                 |                                       |                     | 66,374 円                    |
| 販売管理費                          |             |              |              | ,520 F   |                     | 30 % )       | <u> </u>   |                       | ( 12 ケ月                               |                                       |                     | 34,874 円                    |
|                                | (3期)        | 3.           | ∠,069        | ,520 円   | ) (                 | 30%)         | ×  | 0.8762                | ( 14 ケ月<br>-                          | ) =                                   |                     | 99,313 円                    |
| 支出合計                           |             | -            | u= ·         |          |                     | -            |  | - 11.675.75           |                                       |                                       |                     | 97,453 円                    |
| (4) 7 BBZS2+1- L 7 /T          | +47         |              |              |          | の総和                 |              | 支  | E出の現価の                |                                       |                                       | 開発法による              |                             |
| (4)-7 開発法による価 <sup> </sup><br> | 伯           |              | 78           | o∠,514,  | ,105 円              | -            |  | 583,897,4             | 153 円 =                               |                                       |                     | 16,652 円<br>)0 円/㎡          |
|                                |             |              |              |          |                     |              |  |                       |                                       |                                       | 100,00              | ν □ / II)                   |

令和 4年 7月 27日提出 春日(県) - 9 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 旭鑑定補償   |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 春日(県) - 9 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 納富 久雄 |

鑑定評価額22,300,000 円1 ㎡当たりの価格194,000 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 9日 | (6) | [令和 4年1月] | 145,000 円/㎡ |
|-------------|--------------|----------|-------------|-----|-----------|-------------|
| / 2 ) 安地超木口 | △和 4年 6日 27日 | (こ)価格の種類 | 工学体技        | 路線  | 路線価又は倍率   | 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<br>    | 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)<br>基               | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等                               | がに 春日                     | 市光町 2                      | 丁目 1         | 3 7番                   |                            |                |               |                    |                                      | 地積<br>( m²)           | ·               | 115      | 法令上の規制等  |
| 地                      | 形状  | 敷地の利況                     | 川用の現                       | 周辺 況         | 2の土地の                  | 利用の状                       | 接面             | 道路の           |                    | 供給<br>処理施<br>設状況                     | 接近                    | な交通施設<br>の状況    | 設との      | 1住居<br>(60,200)                                  |
|                        | 正方形<br>1:1  | 住宅<br>W 2                 |                            |              | 性宅、アル<br>する既成値         |                            | <br>南西4.<br>市道 | .5 m          | :                  | ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 春日60                  | 10 m            |          | (その他)<br>高度地区1種最高20m                             |
| >                      |   |                           |                            |              |                        |                            |                |               |                    |                                      | /> <del></del> !:!    |                 |          | (60,180)   |
| (2)<br>近               | 範囲  | 1                         | `                          | 100 m、       |                        | · ·-                       | 120 m          |               | 的使用                |                                      | 住宅地                   |                 | #4.1b =  | T-1-T/   |
| 隣                      | 標準的画地の形物  |                           | 間口 約                       | 10           | m、 奥行                  | 亍 約                        | 10 m           |               |                    |                                      | 100 m³₹               |                 | 形状』      |  |
| 地<br>域                 | 地域的特性   | 特記   特に<br> <br> <br>  事項 | ない                         |              |                        | l i                        | 方位<br>5 m市     |               |                    |                                      | <b>以南西</b>            | 方600 m          | 規制       | 1 住居<br>(60,180)<br>高度地区1種最高20m                  |
|                        |   |                           |                            |              |                        | 路                          |                |               | 施設                 | 1                                    |                       |                 |          | 1  |
|                        | 地域要因の将<br>来予測                                     | 利便性の語<br> 化している           |                            |              |                        |                            |                |               |                    |                                      |                       |                 |          | が、更に画地を細分  |
| (3)晶                   | 最有効使用の判定  | 低層住宅                      | 也                          |              |                        |                            |                |               | (                  | 対象基準<br>の個別的<br>因                    |                       | 位               |          | +2.0   |
| ` ′                    | 監定評価の手法   | 取引事例と                     | 比較法                        | 比準価村         | 各                      | 19                         | 4,000          | 円/m²          | :                  | 즤                                    |                       |                 |          |  |
| 0                      | D適用   | 収益還元法                     | <u></u>                    | 収益価権         | 各                      | 11:                        | 3,000          | 円/m²          | !                  |                                      |                       |                 |          |  |
|                        |   | 原価法                       |                            | 積算価          | 各                      |                            | /              | 円/m²          | !                  |                                      |                       |                 |          |  |
|                        |   | 開発法                       |                            |              | こよる価格                  | •                          | /              | 円/m²          |                    |                                      |                       |                 |          |  |
| (6) ਜੋ                 | 市場の特性   | 取得者層で                     | である。₫<br>Nる。市 <sup>力</sup> | 画地規模<br>場の中心 | 見の小さい。<br>いとなる価        | 土地が多し<br>格帯は土 <sup>り</sup> | ハ地域で<br>也のみで   | であり、<br>で2,2  | 立地に                | こ比する<br>5円前後                         | と総額<br>、新築            | は比較的割           | 到安のた     | ナラリーマン等の一次<br>ため、地価の上昇率は<br>,000万円前後であ           |
| ` / ħ                  | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頃の決定の理由                   | れたものと<br>場参加者の            | :思料する<br>)観点かり             | る。一方<br>ら市場性 | ī、周辺に<br>ŧに基づい         | はアパー<br>て価格が <del>រ</del>  | ト等の類<br>形成され   | キ同住宅<br>こる地域  | きもみら<br>である        | られるも<br>るため、                         | のの、<br>収益価            | 地価に比し<br>格の説得力  | ノ賃料/     | つの高い価格が求めら<br>K準が低位であり、市<br>る。よって、比準価格<br>D決定した。 |
| (8)<br>公規<br>示準        | 代表標準地<br>価 標準地番号<br>格                             | 標準地                       |                            | 時点<br>修正     | 標準化<br>補正              | 地域要<br>因の比<br>較            | と 要            | 別的<br>因の<br>較 | 対象基<br>の規準<br>(円 / | き価格                                  | 標<br>内<br>準<br>訳<br>化 | 街路<br>交通<br>環境  |          | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                             |
| 価と                     | /\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del> |                           | ſ                          | ]            | 100                    | 100                        | ſ              | 1             |                    |                                      | 補                     | 画地              |          | 因行政  |
| 格し<br>をた               |   | 円/r                       | n 1                        | 00           | [ ]                    | [ ]                        | 100            | <u> </u>      |                    |                                      | 正                     | 行政<br>その他       |          | その他  |
| で<br>(9)<br>指か<br>定ら   | 指定基準地番  | 号<br>-                    |                            | 時点修正         | ·<br>標準化<br>補正         | 地域要の比較                     | と 要            | 別的<br>因の<br>較 | 対象基<br>の比準<br>(円 / | き価格 へんごう                             | 標<br>内<br>準<br>訳<br>化 | 街路<br>交通<br>環境  |          | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                             |
| 基の<br>準検<br>地討         | 削牛指疋基準<br>  | 地の価格<br>円 / r             | n <sup>2</sup> [ 1         | 00           | 100                    | 100                        | 100            | 1             |                    |                                      | 補正                    | 画地<br>行政<br>その他 |          | 因 行政<br>その他                                      |
| (10)<br>対年<br>象標<br>基準 | 終新規<br>前年標準価格の- 2 基準地が共<br>である場合の検討               | 1<br>通地点(代表:              | 78,000<br>標準地等と            |              | 形状                     | 地域                         | a              | 5内全域<br>単価が高  | 的に需<br>くなっ         | 要は堅語<br>たこと <i>:</i>                 | 調で地位<br>から更な          | 頭の上昇率1          | は拡大値細分化が | ・  |
| 準価<br>地格<br>の等<br>前か   | 標準地番号 積 公示価格                                      |                           | 84,000                     |              | 成況<br>2<br>要<br>因<br>の | (個別的) 要 因                  |                | 國別的要          |                    |                                      |                       |                 | •        |  |

宅地-2 春日(県) - 9

| VO    | 取引事 例番号               |                | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表示           | 取引時<br>点       | 類<br>型                    | 地積                | ( m²)       |               | 画地<br>肜状       | 接面证状况         | 道路の                        | 設         | 要交通<br>の状況     | 施             | 法令上の規<br>制等                           |
|-------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------------------|-------------------|-------------|---------------|----------------|---------------|----------------------------|-----------|----------------|---------------|---------------------------------------|
| a     | 春日4 C                 |                | 日市             |                |                 |                | 建付<br>地                   | (                 |             | ほほ<br>) 方刑    | ま<br>ぼ長<br>ド   | 北西6 ㎡         | 市道                         |           |                |               | 1 住居<br>(60,200)<br>高度地区1種最高20        |
| <br>o | - 10<br>春日4C          | 06<br><b>≢</b> | <br>日市         |                |                 |                | 7 <del>⊉</del> /;†        |                   |             | <br>  E ₹     | <br>5形         | 北東7.1         | m 击 ii                     | 놬         |                |               |                                       |
| D     | <b>音ロ4</b> C<br>- 100 |                | חוף            |                |                 |                | 建付<br>地                   | (                 |             | )             | ל <i>ו</i> ת כ | 16米7.1        | יי לו וווו                 | <b>=</b>  |                | i             | ∓エ<br>(60,200)<br>高度地区1種最高20<br>地区計画等 |
| c     | 春日 4 K                |                | 日市             |                |                 |                | 更地                        | (                 |             | 台刑)           | B              | 北東9 m         | 市道                         |           |                |               | 2 住居<br>(60,200)<br>高度地区1種20m         |
| _     |                       | 15             |                |                |                 |                |                           |                   |             |               |                |               |                            |           |                |               |                                       |
| d     | 春日 4 K<br>- 120       |                | 日市             |                |                 |                | 建付<br>地                   | (                 |             | )             | 整形             | 南西4 ㎡         | 松道                         |           |                | i             | 準工<br>(60,200)<br>高度地区1種最高20<br>地区計画等 |
| e     | _                     |                |                |                |                 |                |                           | (                 |             | )             |                |               |                            |           |                |               |                                       |
| NO    | 取引作(円)                | 画格<br>/ m²)    | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正     | 標準化補正          |                           | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地図の         | 山<br>域要<br>比較 |                | 性定標準位<br>(円/㎡ |                            | 個別的<br>比較 | 的要因の           | D             | 査定価格<br>(円/㎡)                         |
| а     | (                     | )              | 100            | [107.4]        | 100             | 100            |                           | 000 005           |             |               |                | 004.0         |                            | 街路        | (              | 0.0           | 000.00                                |
| b     | (                     | ,770           | 100.0]         | 100            | 100.0]          | 100.0]         |                           | 233,885           | 100         |               |                | 204,0         |                            | 交通・<br>接近 | (              | 0.0           | 208,00                                |
|       | 155                   | ,314           | [100.0]        | 100            | [100.0]         | [100.0]        |                           | 159,663           | [ 87        |               |                | 183,5         |                            | 環境        | (              | 0.0           | 187,00                                |
| С     | (<br>166              | ,648           | 100<br>[100.0] | [103.3]<br>100 | 100 [ / ]       | 100<br>[110.0] |                           | 156,498           | 100<br>[ 80 |               |                | 193,4         |                            | 画地        | +2             | 2.0           | 197,00                                |
| d     | (                     | )              | 100            | [108.6]        | _100            | _100           |                           | ·                 | _100        | 0             |                | <u> </u>      | - :                        | 行政        |                | 0.0           |                                       |
| e     | 132                   | ,030           | 100.0]         | 100            | 100.0]          | [ 97.0]        |                           | 147,819           | 100         | 1.6]          |                | 181,1         | 51                         | その他       |                | 0.0           | 185,00                                |
| C     | (                     | ,              |                | 100            |                 | [ ]            |                           |                   | [           | ]             |                |               |                            |           | [ <b>102</b> . | ַ נ           |                                       |
| VO    | ア事情の内容                |                | ウ標準化           | 補正の内記          | 7               |                |                           |                   |             | 工地均           | 或要因            | の比較の          | 内訳                         |           |                |               |                                       |
| <br>a | 正常                    | % / 月          | 待路             |                | _<br> 交通・接      | ····           | 環境                        |                   | 0.0         | 街路            |                |               | ○○○○                       | ・接近       | +4.0           | 押情            |                                       |
| u     |                       | +0.74          |                |                |                 |                | <br> <br>  <del>そ</del> の |                   |             | 一<br><br>行政   |                |               | ~ <u>~ ~</u><br> <br>  その( |           |                | L             | +7.                                   |
| h     | 正常                    | % / 月          |                |                | 1               |                | 1                         |                   |             |               |                |               |                            |           | 0.0            | 理培            |                                       |
| D     |                       | +0.40          |                |                | _<br>  交通・接<br> |                | 環境                        |                   |             | 街路<br>        |                |               | L                          | ・接近<br>   |                | · 坂·兄<br>└    | -12.<br>                              |
|       |                       |                | 凹地             |                | ¦行政<br>-        |                | その                        |                   | 0.0         | 行政            |                |               | その                         |           | 0.0            | ·             |                                       |
| C     |                       | % / 月<br>+0.30 |                |                | _<br>  交通・接<br> |                | 環境                        |                   | 0.0         | 街路<br>        |                |               | L                          |           | <b>-</b> 6.0   | ⊥環境<br>└<br>└ | -18.                                  |
|       |                       |                | 画地             |                | ¦行政<br>-        |                | その                        |                   | 0.0         | 行政<br>———     |                |               | そのイ                        |           | 0.0            |               |                                       |
| d     |                       | % / 月          |                | 0.0            | 交通・接            | 近 0.0          | 環境                        |                   | 0.0         | 街路            |                | 0.0           | 交通                         | ・接近       | -4.0           | 環境            | -15.                                  |
|       |                       | +0.78          | 画地             | -3.0           | <br> 行政<br>     | 0.0            | その                        | 他                 | 0.0         | <br>行政        |                | 0.0           | そのイ                        | 也         | 0.0            |               |                                       |
| e     |                       | % / 月          | 街路             |                | 交通・接            | 近              | 環境                        |                   | :           | 街路            |                |               | 交通                         | ・接近       |                | 環境            |                                       |
|       |                       |                | <br> 画地        |                | └               |                | └<br>├その                  | <br>/4h           | -           | <br>行政        |                |               | └                          | <br>'Hı   |                | L             |                                       |

| (2) | 積算価格算         | 草定内 | 訳          |     |        |    |      |                     |     |               |             |           |     |             |           |     |                            |
|-----|---------------|-----|------------|-----|--------|----|------|---------------------|-----|---------------|-------------|-----------|-----|-------------|-----------|-----|----------------------------|
| (2) | -1 原信         | 西法が | 適用でき       | ない  | 場合その理由 |    | 既成   | 市街地で再               | 調達  | 原価の把握         | <b>星が</b> [ | 困難であ      | 5るた | め。          |           |     |                            |
| (2) | -2 造所         | 戊宅地 | 内等に存       | し原作 | 価法の適用が | 可能 | な場合の | の価格                 |     |               |             |           |     |             |           |     |                            |
| í   | 造成事例番         | 号   |            |     | -      |    |      | 所在及び                | が地番 |               |             |           |     |             |           |     |                            |
| 3   | 素地の取得<br>(円 / |     | 事情補        | ìŒ  | 時点修正   |    | の価料  | D補修正後<br>B<br>(円/㎡) | 造   | 成工事費<br>(円/m  | า๋ )        | 標準        | 化補正 | 時点例         | <b>修正</b> |     | 5成工事費の補<br>8正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |               |     | <u>100</u> | ]   | 100    | l  |      |                     |     |               |             | <u>10</u> | ]   |             | 1         |     |                            |
| ŕ   | 寸帯費用          |     | 標準化        | 補正  | 時点修正   |    | 正後の  | 費用の補修<br>D価格        |     | 効宅地化率<br>した価格 |             | 地域<br>較   | 要因の | 比 個別的<br>比較 | 的要因(      | カ 再 | 調達原価                       |
|     | (円/           | m²) |            |     |        |    | (    | (円/㎡)               |     | (円/m          | า๋ )        |           |     |             |           |     | (円/㎡)                      |
|     |               |     | <u>100</u> | ]   | 100    | l  |      |                     |     | (             | %)          | <u>10</u> | ]   |             | ]         |     |                            |
| 烹   | 热成度修正         |     | [          | ]   | / 100  |    |      |                     | 積算( | 西格            |             |           |     | 円/m²        |           |     |                            |
| 内記  | Я             |     |            |     |        |    |      |                     |     |               |             |           |     |             |           |     |                            |
| 素地  | 事情の<br>内容     | 月率  | 変動率        | 成   | 標準化補正  |    |      |                     | 月率  | <b>坚変動率</b>   | 付帯          | 標準化       | 補正  |             |           |     | 月率変動率                      |
|     |               |     | % / 月      | 事費  |        |    |      |                     |     | % / 月         | 費用          |           |     |             |           |     | % / 月                      |
| 地域  | 域要因の比         | 較   |            | 街路  | 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                 | 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<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益     | 還元利回り     |
| 接   | (円)                         | (円)        | (円)       | (円)            | (円)            | (円)                  | (r-g)     |
| 法   | 2,097,537                   | 418,000    | 1,679,537 | 1,175,000      | 504,537        | ( 0.9763)<br>492,579 | (4.2 0.4) |
|     | 収益価格                        | 12,962,605 | 円 ( 11:   | 3,000 円/㎡)     |                |                      |           |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |           |                |                |                      |           |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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  | 開発  | 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 | FII | 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)      | (       | 円)  | (%)        |     | (円/㎡)    | ( m²)   | (円/m²) | ( m²) |
|       |          |         |     |            |     |          |         |        |       |
| 開発    | 法による価格   |         |     | 円 (        |     | 円/㎡)     |         |        |       |

|          |                                       |              |                    |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        | 春日(県)              | - 9                | 宅地-4                 |
|----------|---------------------------------------|--------------|--------------------|------------|---------------|---------------|----------|-------|--------------|-------------|------------|---------------|--------|--------------------|--------------------|----------------------|
| (3)      | -2 想定建                                | 単物の状         | <sup></sup>        |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        |                    |                    |                      |
|          |                                       | 用            | 途                  |            | 建築ī           | 面積            | ( m²)    | )     |              | 構造・『        | 皆層         |               | 延床     | 面積                 |                    | ( m²)                |
| 共同       | 引住宅                                   |              |                    |            |               |               | 60.00    |       | LS           | 2 F         | =          |               |        |                    | 12                 | 20.00                |
| 2        | 公法上の規                                 | 制等           |                    | '          |               |               |          |       |              |             |            |               |        |                    |                    |                      |
| 用道       | 金地域等                                  |              | 基準建蔽               | 率等         | 指定容積          | 責率            | 基準容積率    | 等     | 地積           |             | 間口         | ・奥行           |        | 前面道路、              | 幅員等                |                      |
| 1住局      | 居<br>地区1種最高20                         | lm           |                    | 60 %       |               | 200 %         | 180      | %     |              | 115 m²      | 10.        | 5 m×          | 11.0 m | 前面道路:<br>特定道路ま     | 市道<br>での距離:        | 4.5 m<br>m           |
| 九        | 思定建物の                                 | )概要          | 1戸60<br>ートを想       |            | 隻のメゾ          | ネットタ          | タイプ住戸 2  | 2 戸σ. | I            | 有効率)理由      | 10         | 0.0 %         | メゾネ・   | _<br>ットタイプ0        | つため                |                      |
| (3)      | -3 総収益                                | 算出内          | <br>]訳             |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        |                    |                    |                      |
|          | 階層                                    | 用途           | 2                  | 床面         | 積             | 有効<br>率       | 有効面積     |       | 1㎡当た<br>支払賃料 | り月額         | 月          | 額支払賃          | 重料 a   | 保証金等(月数            | 数) a保証:            | 金等 (円)               |
|          |                                       |              |                    |            | ( m²)         | (%)           | (r       | n²) ( | (円)          |             |            | (             | (円) b  | 権利金等(月数            | 效) b権利:            | 金等 (円)               |
|          |                                       | 住宅           |                    |            | 60.00         | 100.0         | 60.      | .00   |              | 1,500       |            | 90            | ,000   | 1.0                | )                  | 90,000               |
| 1        | 1 ~                                   |              |                    |            |               |               |          |       |              | ,           |            |               | ,      | 1.0                |                    | 90,000               |
|          |                                       | 住宅           |                    |            | 60.00         | 100.0         | 60       | .00   |              | 1,500       |            | 90            | ,000   | 1.0                |                    | 90,000               |
|          | 2 ~                                   |              |                    |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        | 1.0                | )                  | 90,000               |
|          | ~                                     |              |                    |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        |                    |                    |                      |
|          | ~                                     |              |                    |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        |                    |                    |                      |
|          | ~                                     |              |                    |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        |                    |                    |                      |
|          |                                       |              |                    |            |               |               |          |       |              |             |            |               |        |                    |                    | 180,000              |
|          | 計                                     |              |                    |            | 120.00        | 100.0         | 120      | .00   |              |             |            | 180           | ,000   |                    | _                  | 180,000              |
| 左        | F額支払賃                                 | 影料           |                    |            | '             |               |          |       |              | 180,        | 000 F      | 9× 12         | ケ月 =   |                    | 2,                 | 160,000 円            |
| а        | 共益費(管                                 | 理費)          |                    |            |               |               |          |       | 円/m          | ×           |            | m²x           | 12ケ月   | =                  |                    | 0 円                  |
|          | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |              | の算出根拠              |            |               |               | 共益費を別    | 削途授   |              |             | いた         |               |        |                    |                    |                      |
|          |                                       | •            | 車場使用料              |            |               |               |          |       | 円/台          |             |            | 台×12          |        |                    | =                  | 0円                   |
| <u>_</u> | 資倒れ損失                                 | ミ(算出         | 根拠、金額              | <b>(</b> ) |               |               | 敷金等に。    |       |              |             | め計         |               |        |                    |                    | 0 円                  |
|          | ≧室等によ<br>+ a)x 空                      |              | 相当額<br>(%)+(       | x 空        | 室率B(          | %))           | +        | 2,16  | 80,000円      | ×           |            | 5.0           | % =    |                    |                    | 108,000 円            |
|          | <br>以上計                               | + a+         |                    |            |               |               |          |       | 1 J          | ^           |            |               | 70 -   |                    |                    | 052,000 円            |
|          |                                       |              | <br>法(空室損失         | 考慮後        | <b>美</b> )    |               | 1        | 80,00 | 00 円 ×       | 95.         | .0 %       | ×             | 1.0    | 0 % =              |                    | 1,710 円              |
|          |                                       |              | 弦及び償却額             |            |               | <b>憲後</b> )   | 償        | 却年    |              | 4 £<br>95.  | ≢)<br>.0 % | 運用利<br>×      |        | 1.00 %)<br>.2563 = |                    | 43,827 円             |
| 7        | :<br>の他の収 <i>)</i>                    | ∖に係る         | 保証金等の              | 運用益(       | 空室損失          | 考慮後)          |          |       | 円×           |             | %          | ×             |        | % =                |                    | 0 円                  |
| *        | 総収益                                   | +            | + +                |            |               |               |          |       | 2,097        | ,537 円      |            | (             |        | 18,239             | 円/㎡)               |                      |
| (3)      | -4 1 m²≝                              | たりの          | 月額支払賃              | 賃料の        | 算出根拠          | <u>l</u>      | ( )内は    | 支払:   | 賃料           |             |            |               |        |                    |                    |                      |
| NO       | 事例番                                   | ·号           | 事例の<br>実質賃料<br>(円/ | .          | 事情            | 甫 時,<br>正     | 点修 標準 補正 |       | 建物格<br>差修正   | 当 地域<br>因のは | 或要<br>比較   | 基準队<br>格差修I   |        | 定実質賃料]/㎡)          | 基準地基               | 準階の賃料                |
| а        | 春日(賃<br>K<br>-                        | (i) 4<br>803 |                    | 112        | 100<br>[100.0 | [100]         | -        |       | 100          |             |            | 100<br>[100.0 | _      | 1,489              | 対象基準階<br>月額実質<br>1 | 新の<br>賃料<br>,533 円/㎡ |
| b        | 春日(賃<br>C<br>-                        | 1201         | 1,2                |            | 100<br>[100.0 | [100<br>] 100 | _        |       | 100          |             |            | 100<br>[100.0 | _      | 1,552              | 月額支払( 1            | 賃料<br>,500 円/㎡)      |
| С        | -                                     |              | (                  | )          | <u>100</u>    | ] 100         | ] 100    | ]     | 100<br>[     |             | ]          | <u>100</u>    | ]      |                    | 基準階                | 2 F B                |

| (3)-5 総費用算出内訳           |        |                                       |                       |                                 |          |
|-------------------------|--------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------|
| 項目                      | 美      | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 算 出 根 拠               |                                 |          |
| 修繕費                     |        | 75,200 円                              | 18,800,000 x 0.       | 4 %                             |          |
| 維持管理費                   |        | 108,000 円                             | 2,160,000 × 5.        | 0 %                             |          |
| .\.T⊓.\.\ <del>``</del> | 土地     | 46,800 円                              | 查定額                   |                                 |          |
| 公租公課                    | 建物     | 150,400 円                             | 18,800,000 × 50.0 %   | × 16.00                         | / 1000   |
| 損害保険料                   |        | 18,800 円                              | 18,800,000 × 0.1      | 0 %                             |          |
| 建物等の取壊費用の積立金            |        | 18,800 円                              | 18,800,000 × 0.1      | 0 %                             |          |
| その他費用                   |        | 0 円                                   | 特になし                  |                                 |          |
| 総費用                     |        |                                       |                       |                                 |          |
| ~                       |        | 418,000 円                             | ( 3,635 円/㎡)          | (経費率                            | 19.9 % ) |
| (3)-6 基本利率等             |        |                                       |                       |                                 |          |
| r:基本利率                  |        | 4.2 %                                 | 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        |                                 | 40 年     |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等        | 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       | 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        | С                               | .9763    |
| (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               |        | 18,800,000 円                          | 152,000 円 / ㎡x 120.00 | 設計監理<br>m <sup>2</sup> x (100%+ |          |
| 元利逓増償還率                 |        | 0.0625                                | 躯体部分 仕上部分             |                                 | 設備部分     |
| 建物等に帰属する純収益             |        | 1,175,000 円                           |                       |                                 |          |
| ×                       | (      | 10,217 円/m²)                          |                       |                                 |          |
| (3)-8 土地に帰属する純収益<br>    |        |                                       |                       |                                 |          |
| 総収益<br>                 |        |                                       |                       | 2,097,537                       |          |
| 総費用<br>                 |        |                                       |                       | 418,000                         |          |
| 純収益 -                   |        |                                       |                       | 1,679,537                       |          |
| 建物等に帰属する純収益             |        |                                       |                       | 1,175,000                       |          |
| 土地に帰属する純収益 -            |        |                                       |                       | 504,537                         |          |
| 未収入期間を考慮した土地に帰り<br>×    | 属する純収益 |                                       | ,                     | 492,579                         |          |
|                         | 還元利回り  | (r-g) 3.8 %                           | (                     | 4,283                           | 円 / ㎡    |
|                         |        | 12,962,605 円                          | (                     | 113.000                         | 円 / ㎡    |
|                         |        | ,,                                    | `                     | ,                               | 137 111  |

令和 4年 7月 27日提出 春日(県) - 10 宅地-1

| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 小林不動産鑑定士事務所   |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 春日(県) - 10 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 小林 健一郎 |

| 鑑定評価額 21,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 114,000 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 2日 | (6) | [令和 4年1月] | 90,000 円/㎡ |
|------------|----------------|---------------------|-------------|-----|-----------|------------|
| (2) 中北田本口  | ATR 47 00 05 0 | ( F ) /T-12 @ (F *F | T#/##       | 路線  | 路線価又は倍率   | 倍          |
| (2)実地調査日   | 令和 4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           |                        |                |                    |                          |               |                        |                  |                  |                                       |              |                         |                |       |
|--|---------------------------------|------------|---------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|---------------|------------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------|-------|
| (1)<br>基                                 | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等             | びに春        | 日市須玖          | (南 5 丁)                | 目39番2          | 外                  |                          |               |                        |                  | 地<br>( ㎡         |                                       | 191          | 法·                      | 令上の規           | 制等    |
| 準地                                       | 形状                              | 敷地(        | の利用の          | 現 周況                   | 辺の土地の          | 利用の状               | 接面                       | 道路σ           | )<br>状況                | 供給<br>処理施<br>設状況 |                  | 要な交通施<br>近の状況                         | 設との          | 2中 <sup>1</sup><br>(60, |                |       |
|  | 正方形<br>1:1                      | 住宅<br>LS 2 |               |                        | 住宅の中に<br>見られる住 |                    | 北西5市道                    | m             | - 1                    | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 井尻               | 2 km                                  |              | 1 1                     | の他)<br>地区1種i   | 最高15m |
| (2)                                      | 範囲                              | 東 4        | 0 m、西         | 30 m                   | 、南 90          | Dm、北               | 80 m                     | 標準            | <br>隼的使用               | 月 戸建             | 住宅均              | 也                                     |              |                         |                |       |
| 近 二二二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十 | 標準的画地の形物                        | 犬等         | 間口            | 約 1                    | 4 m、 奥         | 行 約                | 15 m                     | 、規            | 模                      |                  | 210 n            | <b></b> 程度、                           | 形状           | 正方形                     | <u> </u>       |       |
| 隣<br>地                                   | 地域的特性                           | 特記 特       | 寺にない          |                        |                | 街 51               | n市道                      |               | 交通                     | 井尻馬              | 尺南               | 方2 km                                 | 法令           | 2中<br>(60,              | 150)           |       |
| 域  |                                 | 事項         |               |                        |                | 路                  |                          |               | 施設                     | 1                |                  |                                       | 規制           | 高度                      | 地区1種           | 最高15m |
|  | 地域要因の将<br>来予測                   |            |               |                        |                |                    |                          |               |                        |                  |                  | 見状のまま<br>するものと                        |              |                         | される。           | 安定    |
| (3) 揖                                    | 景有効使用の判定                        | 戸建住        | 宅地            |                        |                |                    |                          |               | ( )                    | 対象基準<br>の個別的     |                  | ない                                    |              | · ·                     |                |       |
| (5)釒                                     | 監定評価の手法                         | 取引事件       | ————<br>列比較法  | 比準個                    | <br>5格         | 1                  | 14,000                   | 円/m           | 1 1                    | 因                |                  |                                       |              |                         |                |       |
| σ  | )適用                             | 収益還        | 元法            | 収益個                    | <b>插格</b>      |                    | 78,100                   | 円/m           | 1 <sup>2</sup>         |                  |                  |                                       |              |                         |                |       |
|  |                                 | 原価法        |               | 積算個                    | 格              |                    | /                        | 円/m           | ı²                     |                  |                  |                                       |              |                         |                |       |
|  |                                 | 開発法        |               | 開発法                    | による価格          | 各                  | /                        | 円/m           | า๋                     |                  |                  |                                       |              |                         |                |       |
| (6) ਜੋ                                   | 万場の特性                           | ーマン        | 等であり、<br>也需要は | 、規模の<br>堅調であ           | 大きい土地          | bであれば<br>は上昇傾向     | 、分譲 <sup>っ</sup><br> で推移 | マンショ          | ョンの閉<br>る。取引           | 開発を目<br>引価格は     | l的と<br>t、2       | の中心は、ネ<br>したデベロヾ<br>0 0 ㎡程度の<br>ひとなる。 | ッパー領         | 手の需                     | 要も期待           | できる   |
| ì É                                      | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頁の決定の理由 | 建物の対象      | 建設を想<br>れた。従  | 定して求<br>って、市           | めたもので          | 『、収益性<br>E反映した     | を反映<br>:信頼性(             | している<br>の高いb  | るが、 :<br>比準価ホ          | 上地価格<br>各を重視     | 引に見1             | 収益価格は基<br>合う賃料を収<br>収益価格は新            | 又受出来         | とない                     | ことから           | 低位に   |
| (8)<br>公規<br>示準                          | 代表標準地<br>価 標準地番号<br>格           | 標準         | -             | 時点<br>修正               | 標準化補正          | が<br>地域<br>因の<br>較 | 比                        | 別的<br>因の<br>較 | の規                     |                  | 内準               | ■ 交通                                  |              | 地域要                     | 街路<br>交通<br>環境 |       |
| 価と<br>格し                                 | 公示価格                            | т          | / m²          | [ ]                    | 100            | 100                | 1 [                      | ]             |                        |                  | 福田               | 行政                                    |              | 因                       | 行政<br>その他      |       |
| をた<br>(9)<br>指か                          | 指定基準地番                          |            | 7 111         | ————<br>時点<br>修正       | │              | 」<br>、 地域          | 要個                       | 別的            | 対象基<br>の比 <sup>達</sup> | 基準地<br>隼価格       | 内準               |                                       | 0.0          |                         |                | +1.0  |
| 定ら                                       | + - ·- ·                        |            | - 3           |                        |                | 較                  | l tt                     | 較             | (円)                    | / m² )           | 訳 化              |                                       | 0.0          | 1                       | 環境             | +5.0  |
| 基の<br>準検                                 | 削牛指疋基準                          |            | _             | [105.0]                | -              | 100                | [100                     |               | 11                     | 4,000            | 福田               |                                       | +4.0<br>0.0  | 因                       | 行政<br>その他      | 0.0   |
| 地討                                       |                                 | ,000 円     | / m           | 100                    | [104.0]        | [106.1             |                          |               |                        |                  |                  | その他                                   | 0.0          |                         |                |       |
| (10)<br>対年<br>象標                         | ら 継続 新規<br>前年標準価格               |            | ,             | 00 円/㎡                 | 本名 由           |                    | 因                        | 曽加傾向<br>女は概ね  | 可で推移<br>はばい            | いである;            | た春日<br>が、建       | 市の人口は<br>築着工件数                        | 減少に朝<br>は増加し | 遠じた。<br>してい             | 。直近の<br>る。     | 取引件   |
| 基準<br>準価                                 | ・2 基準地が共<br>である場合の検討<br>計 代表標準地 | 通地点(代標準地   | 表標準地          | 寺と同一 <sup>5</sup><br>- | 形 为<br>成 5     | 大                  |                          |               |                        |                  |                  | 共同住宅も<br>の需要は比                        |              |                         |                | 性に優   |
| 地格<br>の等<br>前か                           | 公示価格                            | +4.6       | % 半年          | -<br>円/㎡<br>           | 要<br>因<br>% の  | 個別要                |                          | 固別的要          | 関に変                    | 動はない             | , I <sub>°</sub> |                                       |              |                         |                |       |
|  |                                 |            |               |                        |                |                    |                          |               |                        |                  |                  |                                       |              |                         |                |       |

| NO      | 取引事例番号      | 17             | 所在及び地<br>」等     | き番並びに          | 「住居表示              | 取引時点            | 類型                | 地積                 | ( m² )    | Į<br>の <del>J</del> | 画地<br>形状 | 接面道状況                  | 5路の           | 設(           | 要交通<br>の状況       | 施                     | 法令上の規<br>制等                  |
|---------|-------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------|---------------------|----------|------------------------|---------------|--------------|------------------|-----------------------|------------------------------|
| a       | 春日 4 K<br>H | D 春            | 春日市             |                |                    |                 | 建付<br>地 (         |                    |           | 台升                  | <br> }   | 北西3.5 m                |               | 直            |                  | (                     | 2 中専<br>60,150)<br>1度地区1種15m |
| b       | 春日 4 C      | 春              | 春日市             |                |                    |                 | 建付 (              |                    |           | <br>  不墾<br>        | <br>整形   | 東4 m市道<br>南4.3 m<br>角地 |               |              |                  | (                     | 2 中専<br>60,150)<br>渡地区1種15m  |
| С       |             |                | 春日市             |                |                    |                 | 建付地               | (                  |           | 不整<br>  ()          | <br>整形   | 北東5 m市道                |               |              |                  | (                     | 1 中専<br>60,150)<br>1度地区1種15m |
| d       | 春日 4 K      |                | 春日市             |                |                    |                 | 建付地               | (                  |           | ほぼ長 ) 方形            |          | オ <b>七</b> 4.6 m       | 比4.6 m市道      |              |                  | (                     | 2 中専<br>60,150)<br>5度地区1種15m |
| e       | - 3         | 17             |                 |                |                    |                 |                   | (                  |           | )                   |          |                        |               |              |                  |                       |                              |
| NO      | 取引(円)       | 画格<br>/ m²)    | 事情補正            | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正        | 標準化補正           |                   | <br>定価格<br>円 / m ) | 地の        | <br>域要<br>比較        |          | <br> 推定標準  <br>(円/㎡)   |               | 個別的<br>比較    | <br>内要因 <i>0</i> | D                     | 査定価格<br>(円/㎡)                |
| a       | ( 110       | ,536           | 100<br>[100.0]  | [103.8]<br>100 | 100<br>[100.0]     | 100<br>[100.0]  |                   | 114,736            | <u>10</u> | 0<br>8.8]           |          | 116,1                  |               | 街路<br>交通・    |                  | 0.0                   | 116,000                      |
| b       | ( 100       | ,052           | 100<br>[100.0]  | [102.5]<br>100 | 100<br>[100.0]     | 100<br>[ 90.0]  |                   | 113,948            | 10        | 0                   |          | 113,9                  | 1             | 接近<br>環境     |                  | 0.0                   | 114,000                      |
| С       | (           | ,451           | 100<br>[100.0]  | [105.0]<br>100 | 100<br>[100.0]     | 100<br>[ 85.0 ] |                   | 119,145            | _10       |                     |          | 119,1                  | 45 i          | 画地           | (                | 0.0                   | 119,000                      |
| d       | ( 104       | ,850           | 100<br>[100.0]  | [105.5]<br>100 | 100<br>[100.0]     | 100<br>[100.0]  |                   | 110,617            | 10        | 0<br>1.9]           |          | 108,5                  |               | 行政<br>その他    |                  | 0.0                   | 109,000                      |
| e       | (           | )              | _100            | 100            | 100                | 100             |                   |                    | 10        |                     |          | · ·                    |               |              | [ <b>100</b> .   | <u>o</u> ]            | ,                            |
| NO.     | ア事情の内容      | イ月率<br>変動率     | 月率 ウ標準化補正の内訳    |                |                    |                 |                   |                    |           |                     |          | の比較の                   | 内訳            |              |                  |                       |                              |
| a       | 正常          | % / 月          | 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                    | 0.0                          |
|         |             | +0.38          | 画地              | 0.0            | └<br>¦行政<br>'      | 0.0             | <del>そ</del> の    | 他                  | 0.0       | 行政                  |          | 0.0                    | <br>その(       | <br>也        | 0.0              | L                     |                              |
|         |             |                | 街路              |                | 交通・接               |                 | · 環境              |                    | 0.0       | 街路                  |          | -2.0                   | 交通            | ・接近<br>      | +2.0             | 環境                    | 0.0                          |
|         |             | +0.50          | 画地              |                | 行政                 |                 | その                |                    | 0.0       | 行政                  |          | 0.0                    |               |              | 0.0              |                       |                              |
|         |             | % / 月<br>+0.50 | 街路              |                | _<br>  交通・接        |                 | ·<br>  環境<br>     |                    |           | 街路                  |          | i                      |               | •接近<br>      | 0.0              | └<br>□<br>□<br>□<br>□ | 0.0                          |
|         |             |                | 凹地              |                | 行政<br> <br>        |                 | その<br>            |                    | 0.0       | 行政<br>——            |          | 0.0                    |               |              | 0.0              | T                     |                              |
| d       |             | % / 月<br>+0.50 |                 |                | 交通・接               |                 | -<br>□環境<br>-<br> |                    |           | 街路                  |          | i                      |               | ・接近<br>      | +4.0             | □                     | 0.0                          |
| e<br>オレ |             | % / 月          | 凹地              | 0.0            | ├行政<br>├<br>├ 交通・接 |                 | ¦その<br> <br>  環境  |                    | 0.0       | 行政<br><br>街路        |          | 0.0                    |               | 也<br><br>・接近 | 0.0              | 環境                    |                              |
|         |             | 70 / 月         | 街路<br> <br>  画地 |                | 父迪・接<br>└<br>└ 行政  | <br>. 好         | ¦ 坂児<br>└<br>├ その |                    |           | 田路<br><br>行政        |          |                        | 交进<br><br>そのſ |              |                  | · 烬児<br> <br>         |                              |
|         |             |                | 땓가망             |                | <br>  XTIL         |                 | 1 2 0)            | i C                |           | ΙJIIX               |          | <br>                   | C 071         | <b>ت</b>     |                  |                       |                              |

| (0) | 1± 66 /TL 16 6 | <u>~</u> — _ | ±0         |     |          |        |                     |       |               |       |                |            |     |                            |
|-----|----------------|--------------|------------|-----|----------|--------|---------------------|-------|---------------|-------|----------------|------------|-----|----------------------------|
| (2) | 積算価格算          | ₹正囚          | 訳          |     |          |        |                     |       |               |       |                |            |     |                            |
| (2) | -1 原信          | 西法が          | 適用でき       | ない  | 場合その理由   | 既成     | 市街地で再               | 再調達/  | 原価の把握         | 屋が国   | 困難なため          |            |     |                            |
| (2) | -2 造店          | 戊宅地          | 内等に存       | し原  | 価法の適用が可能 | な場合の   | の価格                 |       |               |       |                |            |     |                            |
| í   | 造成事例番          | 号            |            |     | -        |        | 所在及7                | び地番   |               |       |                |            |     |                            |
| 35  | 素地の取得<br>(円/   |              | 事情補        | 証   | 時点修正     | の価材    | D補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 造     | 成工事費<br>(円/m  | ์ )   | 標準化補正          | 時点修正       |     | き成工事費の補<br>多正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |                |              | <u>100</u> | ]   | 100      |        |                     |       |               |       | <u>100</u> [ ] | 100        | 1   |                            |
| ſ   | 寸帯費用           |              | 標準化        | /補正 | 時点修正     | 付帯弧正後の | 費用の補修               |       | 効宅地化率<br>した価格 | ヹで    | 地域要因の比<br>較    | 個別的要<br>比較 | 因の  | <b>事調達原価</b>               |
|     | (円/            | m²)          |            |     |          |        | (円/㎡)               | , par | のた画情<br>(円/m  | ı̈́ ) | #X             | LU#X       |     | (円/m²)                     |
|     |                |              | <u>100</u> | ]   | 100      |        |                     |       | (             | %)    | <u>100</u> [ ] | 100        | 1   |                            |
| 烹   | 热成度修正          |              | [          | ]   | / 100    |        |                     | 積算值   | 西格            |       | P              | ] / m²     |     |                            |
| 内訓  | R              |              |            |     |          |        |                     |       |               |       |                |            |     |                            |
| 素地  | 事情の<br>内容      | 月率           | 変動率        | 造成  | 標準化補正    |        |                     | 月率    | <b>変動</b> 率   | 付帯    | 標準化補正          |            |     | 月率変動率                      |
|     |                |              | % / 月      | 工事費 |          |        |                     |       | % / 月         | 費用    |                |            |     | % / 月                      |
| 地域  | 域要因の比          | 較            |            | 街路  | 各        | 交通     | ・接近                 |       | 環境            |       | 行政             |            | その他 | b                          |

#### (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 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 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.2 0.4) ( 0.9763) 2,781,851 557,180 2,224,671 1,643,750 580,921 3.8 % 567,153 収益価格 78,100 円/㎡) 14,925,079 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                    | )状況                                   |                      |               |               |              |                 |                    |            |             |            | 春日(県)<br>————       | - 10                  | - 七地-4<br>           |
|--|-----------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|--------------------|------------|-------------|------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
|  |                 | 用                       | 途                                     |                      | 建築同           | 面積            | ( m²)        |                 | 構造・                | 谐層         |             | 延床         | 面積                  |                       | ( m² )               |
| 共同                                     | 住宅              |                         |                                       |                      |               |               | 84.00        | L S             | 2 F                | :          |             |            |                     | 16                    | 8.00                 |
| 2                                      | <br>\法上(        | の規制等                    | <br>}                                 |                      |               |               |              |                 |                    |            |             |            |                     |                       |                      |
|  | 地域              |                         |                                       | 建蔽率等                 | 指定容和          | 責率            | 基準容積率等       | 地積              |                    | 間口         | ・奥行         |            | 前面道路、               | 幅員等                   |                      |
| 2 中国                                   | E .             |                         |                                       | 22.24                |               | 450.0/        | 450.04       |                 | 101 2              | 40         |             | 4.0        | 前面道路:               | 市道                    | 5.0 m                |
| 高度均                                    | 身<br>也区1種最      | 最高15m                   |                                       | 60 %                 |               | 150 %         | 150 %        |                 | 191 m <sup>r</sup> | 13.        | 0 m× 1      | 4.0 m      | 特定道路ま               | での距離:                 | m                    |
| 想                                      | 定建物             | 物の概要                    | 4 2                                   | m²x 4戸、              | 2 L D         | K             |              |                 | 有効率<br>の理由         | 10         | 0.0 %       | 外階段        | しのため                |                       |                      |
| (3)                                    | -3 総し           | 収益算出                    | ····································· |                      |               |               |              |                 |                    |            | <u>'</u>    |            |                     |                       |                      |
| . ,                                    | 階層              |                         | 途                                     | 床面                   | 積             | <br>有効<br>率   | 有効面積         | 1㎡当<br>支払賃      | <br>当たり月額<br>料     | 月          | 額支払賃        | 米斗         | a保証金等(月数            | 数) a保証金               | 金等 (円)               |
|  | PH/ <b>I</b> II |                         |                                       |                      | ( m²)         | (%)           | (m²)         |                 |                    |            | (           | 円)         | b権利金等(月数            | 数) b権利会               | 金等 (円)               |
|  |                 | 14-                     | 140                                   |                      | 04.00         | 400.0         | 04.00        |                 | 4 050              |            | 440         | 400        | 2.0                 | 0                     | 226,800              |
| 1                                      | ~               | 八                       | 自住宅                                   |                      | 84.00         | 100.0         | 84.00        | ,               | 1,350              |            | 113,        | 400        | 1.0                 | 0                     | 113,400              |
| 2                                      | . ~             | 共同                      | 目住宅                                   |                      | 84.00         | 100.0         | 84.00        | )               | 1,350              |            | 113,        | 400        | 2.0                 |                       | 226,800<br>113,400   |
|  | ~               |                         |                                       |                      |               |               |              |                 |                    |            |             |            |                     |                       |                      |
|  |                 |                         |                                       |                      |               |               |              |                 |                    |            |             |            |                     |                       |                      |
|  | ~               |                         |                                       |                      |               |               |              |                 |                    |            |             |            |                     |                       |                      |
|  | ~               |                         |                                       |                      |               |               |              |                 |                    |            |             |            |                     |                       |                      |
|  | ±⊥              |                         |                                       |                      | 168.00        | 100.0         | 168.00       | )               |                    |            | 226,        | 800        |                     |                       | 453,600              |
| —————————————————————————————————————— | 計 額古:           | <br>払賃料                 |                                       |                      |               |               |              |                 | 226                | 800 E      | 9 × 124     |            |                     | 2.7                   | 226,800<br>721,600 円 |
|  |                 | 型質が<br>費(管理費            | <del>,</del>                          |                      |               |               |              | ———             | / m² ×             | 000 1.     |             | ノフ<br>12ケ月 |                     | 2,1                   | 0円                   |
|  |                 | `                       | -′<br>≹)の算出                           | <br>¦根拠              |               |               | 共益費を別述       |                 |                    | いた         |             |            |                     |                       | - 13                 |
| 7                                      | の他の             | の収入(                    | 駐車場使                                  | 用料等)                 |               |               |              | 6,000 円/        | /台 x               |            | 2 台×12      | ケ月+        |                     | = 1                   | 44,000 円             |
| 貸                                      | 倒れ              | 損失(算                    | 出根拠、                                  | 金額)                  |               |               | 敷金により        | ├分担保 <b>:</b>   | されている              | らため        | 計上した        | ۱۱.        |                     |                       | 0 円                  |
|  |                 |                         | 失相当額                                  |                      |               |               | 2            | ,721,600        | 円×                 |            | 5.0         | %          |                     |                       |                      |
| ( -                                    | + a)>           | x 空室率                   | ≅A(%)·                                | + ( x 空              | 室率 B(         | (%))          | +            | 144,000         | 円×                 |            | 5.0         | % =        |                     | 1                     | 43,280 円             |
|  | <b>人上計</b>      |                         | 3+                                    |                      |               |               |              |                 |                    |            |             |            |                     | 2,7                   | 722,320 円            |
|  |                 |                         |                                       | 損失考慮後                |               | <b>老</b> 後\   |              | ,600 円 >        |                    | .0 %       |             |            | 00 % =              |                       | 4,309 円              |
| 惟                                      | 上 一             | 守い理用                    | は盆及び1                                 | 賞却額(空室               | E摂大写          | 思(及)          |              | 年数(<br>,800 円 > | × 95               | ≢)<br>.0 % | 運用利<br>×    |            | 1.00 %)<br>0.2563 = |                       | 55,222 円             |
| 7                                      | の他の             | 収入に係                    | る保証金                                  | 等の運用益(               | (空室損失         | 考慮後)          |              | 円,              | κ                  | %          | ×           |            | % =                 |                       | 0 円                  |
| 絲                                      | <b>益</b> 別総     |                         | + + +                                 | -                    |               |               |              | 2,7             | 81,851 円           |            | (           |            | 14,565              | 円/㎡)                  |                      |
| (3)                                    |                 |                         | の月額                                   | 支払賃料の                | 算出根拠          |               | ( )内は支       |                 |                    |            |             |            |                     |                       |                      |
| NO                                     | 事例              | 列番号                     | 実質:                                   | 例の実際<br>賃料<br>円 / ㎡) | 事情补正          | 甫 時,<br>正     | 点修 標準化<br>補正 | ∠ 建物<br>差修正     | 別格 地均<br>三 因のは     | 或要<br>比較   | 基準階<br>格差修正 | 查 (        | 定実質賃料<br>円/㎡)       | 基準地基                  | 準階の賃料                |
| a                                      | 春日<br>C         | (賃) <sup>4</sup><br>- 1 | 01 (                                  | 977<br>977 )         | 100<br>[100.0 | <u>[100</u> ] |              | 100<br>[ 85.    |                    |            | 100         | -<br>I     | 1,437               | 対象基準階月額実質1            |                      |
| b                                      | 春日<br>C         | (賃) <sup>4</sup><br>- 1 | 02 (                                  | 1,048<br>1,048 )     | 100<br>[100.0 | <u>[100</u> ] |              | 100             |                    |            | 100         | -<br>I     | 1,294               | 月額支払 <u>1</u><br>( 1, | 賃料<br>,350 円/㎡)      |
| С                                      |                 | -                       | (                                     | )                    |               |               | 100          | 100             | ] [                | ]          | 100         | -<br>      |                     | 基準階 2                 | 2 F B                |

|                                       |        |                          |              |             |         |              | ,        |                |          |
|---------------------------------------|--------|--------------------------|--------------|-------------|---------|--------------|----------|----------------|----------|
| (3)-5 総費用算出内訳                         |        |                          |              |             |         |              |          |                |          |
| 項目                                    | j      | <b>ミ額相当額</b>             |              |             |         | 算出           | 根 拠      |                |          |
| 修繕費                                   |        | 105,200                  | 円            |             | 26,300, | 000 ×        | 0.4      | 6              |          |
| 維持管理費                                 |        | 143,280                  | 円            |             | 2,865,  | 600 ×        | 5.0      | 6              |          |
| /\ <del>\$</del> □ /\ <del>\$</del> ⊞ | 土地     | 45,700                   | 円            | 查定額         |         |              |          |                |          |
| 公租公課                                  | 建物     | 210,400                  | 円            |             | 26,300, | 000 ×        | 50.0 % × | 16.00          | / 1000   |
| 損害保険料                                 |        | 26,300                   | 円            |             | 26,300, | 000 ×        | 0.10     | 6              |          |
| 建物等の取壊費用の積立金                          |        | 26,300                   | 円            |             | 26,300, | 000 ×        | 0.10     | 6              |          |
| その他費用                                 |        | 0                        | 円            |             |         |              |          |                |          |
| 総費用                                   |        |                          |              |             |         |              |          |                |          |
| ~                                     |        | 557,180                  | 円            | (           |         | 2,917 円      | ]/m²) (  | 経費率 2          | 20.0 % ) |
| (3)-6 基本利率等                           |        |                          |              |             |         |              |          |                |          |
| r:基本利率                                |        | 4.2 %                    | %            | 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   | 斉的耐用    | 年数           |          |                | 40 年     |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物                       | 等価格)   | 40 %                     | %            | n ♭ : 仕上の経済 | 斉的耐用    | 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   | 斉的耐用    | 年数           |          |                | 15 年     |
| m:未収入期間                               |        | 0.5 至                    | Ŧ            | : 未収入期間     | を考慮し    | <b>」た修正率</b> |          | 0              | .9763    |
| (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                             |        | 26,300,000 円             | }            | 152,000     | 0 円 / ㎡ | t            | 160 00 啶 | 設計監理<br>(100%+ |          |
| 元利逓増償還率                               |        | 0.0625                   |              |             |         | ×            | 仕上部分     | (100%)+        | 設備部分     |
|                                       |        |                          |              | 0.0491 x 40 | 0 % +   | 0.0628 ×     | 40 % +   | 0.0889 x       | 20 %     |
| 建物等に帰属する純収益<br>×                      | (      | 1,643,750 円<br>8,606 円/n |              |             |         |              |          |                |          |
| (3)-8 土地に帰属する純収益                      |        |                          | ,            |             |         |              |          |                |          |
| 総収益                                   |        |                          |              |             |         |              |          | 2,781,851      | 円        |
| 総費用                                   |        |                          |              |             |         |              |          | 557,180        | 円        |
| 純収益 -                                 |        |                          |              |             |         |              |          | 2,224,671      | 円        |
| 建物等に帰属する純収益                           |        |                          |              |             |         |              |          | 1,643,750      | 円        |
| 土地に帰属する純収益 -                          |        |                          |              |             |         |              |          | 580,921        | 円        |
| 未収入期間を考慮した土地に帰                        | 属する純収益 |                          |              |             |         |              |          | 567,153        | 円        |
| X                                     |        |                          |              | (           |         |              |          | 2,969          | 円/m²     |
| (3)-9 土地の収益価格                         | 還元利回り  |                          |              |             |         |              |          |                |          |
|                                       |        | 14,925,079 F             | <del>"</del> | (           |         |              |          | 78,100         | 円/m²     |

# 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 春日(県) 5-1 宅地-1

| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 小林不動産鑑定士事務所   |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 春日(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 小林 健一郎 |

鑑定評価額70,900,000 円1 ㎡当たりの価格298,000 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 2日    | (6)     | [令和 4年1月] | 230,000 円/㎡ |
|------------|-----------------|-------------------|----------------|---------|-----------|-------------|
|            | ATR 4 T 0 F 0 F | 1 (F)/T-12 @ 15*E | <b>工光/正</b> 45 | `路<br>線 | 路線価又は倍率   | 倍           |
| (2)実地調査日   | 令和 4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 | <br> 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  | い理田の安日                                   |  |                  |                            |                      |                     |                   |                           |                 |                   |                 |                        |                     |
|------------------|---|--|--|------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等                               | がに 春日市春                                  | 日原東町 3                                       | 丁目 2 2 1         | Æ                          |                      |                     |                   | 地積<br>(㎡)                 | (               | 238               | 污               | 5令上の規                  | 制等                  |
| 準地               | 形状  | 敷地の利用の<br>況                              | )現 周辺<br>況                                   | 型の土地の著           | 利用の状                       | 接面道路                 | 各の状況                | 供給<br>処理施<br>設状況  | 接近                        | な交通施設<br>の状況    | 足との               |                 | ,200)                  |                     |
|                  | 長方形<br>1:1.2                                      | 店舗<br>RC 2                               | 中層と  | デル、店舗等<br>アに近い商業 | デが建ち<br>美地域                | 北東13 m<br>市道         |                     | 水道、<br>ガス、<br>下水  | 春日原2                      | 200 m           |                   | 高度              | その他)<br>更地区最高<br>,200) | 哥20m                |
| (2)              | <br>範囲  | 東 60 m、西                                 | 40 m、  | 南 120 i          | m、北                        | 50 m   †             | 標準的使用               | 用<br>用中層          | 」<br>店舗兼規                 | 共同住宅地           | <br>!             | •               | · ,                    |                     |
| 近                | 標準的画地の形料  | 大等 間口                                    | 約 14   | m、 奥行            | · 約                        | 16 m、                | 規模                  |                   | 220 ㎡程                    |                 | 形状!               | 長方              | 形                      |                     |
| 隣<br>地<br>域      | 地域的特性   | 特記   春日原駅<br> 中で、今<br>  ている。             | 周辺整備事<br>後の発展が                               |                  | 街 13                       | m市道                  | 交通施設                | 1                 | 京駅 南                      | 東方200 m         | 法令規制              | (90<br>淮原       | ,200)                  | <b>三</b> 2∩m        |
|                  | 地域要因の将<br>来予測                                     | <br> 駅周辺整備事業<br>  地価は上昇基語                |  |                  |                            |                      |                     |                   |                           | 譲マンショ           |                   |                 |                        |                     |
| (3)              | 最有効使用の判定  | 中層店舗兼共同                                  |  |                  |                            |                      |                     | 対象基準<br>の個別的<br>因 |                           | , 1             |                   |                 |                        |                     |
| ` '              | 監定評価の手法   | 取引事例比較法                                  |  | ***              |                            | 4,000 円/             |                     |                   |                           |                 |                   |                 |                        |                     |
| C                | D適用   | 収益還元法                                    | 収益価  |                  | 222                        | 2,000 円/             |                     |                   |                           |                 |                   |                 |                        |                     |
|                  |   | 原価法                                      | 積算価  | •••              |                            |                      | / m²                |                   |                           |                 |                   |                 |                        |                     |
|                  |   | 開発法                                      |  | による価格            |                            | , , ,                | / m²                | ᇿᆓᄣ               | \$ 11 BB 7% =             | <del> </del>    | + <del></del> =   | 노~~             | ¥ +v 1. ±⊓ ×           | P                   |
| (6)              | 市場の特性   | 同一需給圏は、<br>中心となるが、<br>向を維持してい<br>状況である。  | 最寄駅に返  | 丘い好立地類           | 条件から値                      | 主宅地とし                | ての取引:               | も認めら              | れ需要に                      | は堅調であ           | り、地               | し価に             | は引き続き                  | 上昇傾                 |
| ì t              | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>類の決定の理由                   | 比準価格は、市<br>地域であり、収<br>ら収益価格にお<br>し、指定基準地 | ₹益性も価格<br>おける相対的                             | 各決定に重ね<br>り信頼性は  | 見すべき <sup>っ</sup><br>やや低い。 | であるが、i<br>従って、ī      | 当地域は<br>市場の実        | 繁華性か<br>態を反映      | ばく、ん<br>さした比 <sup>2</sup> | 店舗等の賃           | 料にハ               | (ラッ             | ソキがある                  | らことか                |
| (8)<br>公規<br>示準  |   | 標準地                                      | 時点<br>修正                                     | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較            | 要 個別的<br>・ 要因の<br>比較 | の規                  |                   | 標内準 訳 化                   | 街路<br>交通<br>環境  |                   | 地域要             | 街路<br>交通<br>環境         |                     |
| 価と               | //\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del> |  | [ ]  | 100              | 100                        | [ ]                  |                     |                   | 補                         | 画地              |                   | 因               | 行政                     |                     |
| 格し<br>をた         | ,   | 円/m²                                     | 100  | [ ]              | [ ]                        | 100                  | -                   |                   | Œ                         | 行政<br>その他       |                   |                 | その他                    |                     |
| (9)<br>指か<br>定ら  |   | 号<br>5 - 1                               | 時点<br>修正                                     | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較            |                      | り の比                |                   | 標<br>内<br>準<br>訳<br>化     | 街路<br>交通<br>環境  | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要             | 街路<br>交通<br>環境         | -2.0<br>0.0<br>-5.0 |
| 基の<br>準検<br>地討   | 則年指疋基準  | 地の価格<br>,000 円/㎡                         | [111.0]<br>100                               | 100 [100.0]      | 100                        | [100.0]              | 29                  | 98,000            | 補<br>正                    | 画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 因               | 行政<br>その他              | +5.0<br>0.0         |
| (10)<br>対年<br>象標 | - 1 対象基準地<br>継続 新規<br>前年標準価格                      | 275,0                                    | 00 円 / ㎡                                     | 価 変 格 動          | 一般的 要 因                    | 344-1-1-10           | □<br>頂向で推移<br>既ね横ばい | 多してき;<br>)である;    |                           | の人口は洞<br>着工件数に  | 数少に転              | 」<br>えじた<br>ってし | た。直近の<br>1る。           | 取引件                 |
| 基準<br>準価         | ・2 基準地が共<br>である場合の検討<br>討 代表標準地                   | 通地点(代表標準地標準地標準地                          | ・<br>・<br>・<br>・                             | 形状成況             | 世 垣 要 因                    |                      |                     |                   |                           | 原駅周辺の<br>堅調である  |                   | 地域で             | である。店                  | 舗需要                 |
| 地格<br>の等<br>前か   | 公示価格  | +8.4 % 半年                                | 円 / ㎡<br>=================================== | 要<br>因<br>% の    | (個別的)要 因                   |                      | り要因に変               | で動はない             | , I <sub>o</sub>          |                 |                   |                 |                        |                     |

| NO | 取引                     | 事            |                | <br>2番並びに      | 「住居表示             | 取引時                  | 類型             | 地積          | -          | Ī              | 画地      | 接面道                  | 直路の   | 主            | 要交通            | 施          | 法令上の規                        |
|----|------------------------|--------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------|-------------|------------|----------------|---------|----------------------|---|--------------|----------------|------------|------------------------------|
|    | 例番号                    | 号   .        | 」等             |                |                   | 点                    | 型              |             | ( m²)      | の <del>J</del> | 形状      | 状況                   |   | 設(           | の状況            |            | 制等                           |
| а  | 春日40                   | 春[           | 日市             |                |                   |                      | 建付地            | (           |            | ほl<br>方f       | ぎ長<br>ド | 南東28<br>北西2.7        |   |              |                |            | 近商<br>(90,200)               |
|    | - 8                    | 301          |                |                |                   |                      |                |             |            |                |         | 二方路                  |   |              |                |            |                              |
| b  | 大野城4                   | 4 C 大野       | 野城市            |                |                   |                      | 更地             | (           |            | ぼI<br>形        | ぎ整      | 南東11<br>北東8 m<br>角地  |   |              |                |            | 1住居<br>(70,200)              |
| _  |                        | 214          | <del></del>    |                |                   |                      | 724 /-1        |             |            | 7-1            | St TI   |                      |   |              |                |            |                              |
| С  | 福岡南 <sup>4</sup><br>DH | 4 K   福      | 岡市南区           |                |                   |                      | 建付 地           | (           |            | <u>ነ</u>       | 整形      | 東22 m回<br>北7 m<br>角地 | <b>当</b> 担                                    |              |                |            | 2住居<br>(70,200)<br>高度地区2種20m |
| d  | - 海図寺 /                | 5<br>1 C 7=1 |                |                |                   |                      | z <b>∌</b> /-+ |             |            | 121            | ゴム      | 北西22                 | ~I目:岩   |              |                |            | <br>商業                       |
| u  | 福岡南 4                  | 901          | 岡市南区           |                |                   |                      | 建付 地           | (           |            | ) 形            | ぎ台      | 北東6.2<br>角地          |   |              |                |            | 向来<br>(100,400)              |
| e  |                        | 701          |                |                |                   |                      |                | (           |            | )              |         |                      |   |              |                |            |                              |
|    | -                      |              |                | 1              |                   |                      |                |             |            |                | 1 .     |                      | _   | <u></u>      |                |            |                              |
| NO |                        | 価格<br>/ ㎡)   | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正       | 標準化補正                | 推 (            | 定価格<br>円/㎡) | 地域 因のは     | 域要<br>比較       | 格       | 住定標準(<br>(円/㎡)       | 西<br>)<br>——————————————————————————————————— | 個別的<br>比較    | 的要因の           | )          | 査定価格<br>(円/㎡)                |
| а  | ( 24:                  | )<br>2,286   | 100<br>[100.0] | [106.0]<br>100 | 100<br>[100.0]    | 100<br>[100.0]       |                | 256,823     | 100        | )<br>9.3]      |         | 287,5                |   | 路            | C              | 0.0        | 288,000                      |
| b  | (                      | )<br>8,939   | 100.0 ]        | [102.8]        | 100<br>[ / ]      | 100<br>[105.0]       |                | 302,466     |            | )              |         | 315,3                | — 〈<br>接                                      | 通・<br>近<br>境 |                | 0.0        | 315,000                      |
| С  | (                      | )            | 100            | [104.6]        | 100               | 100                  |                |             | _100       |                |         |                      | 画   | 地            |                | 0.0        |                              |
| d  | (                      | 8,971<br>Y   | 100.0]         | 100            | 100.0]            | 100                  |                | 350,432     | 100        |                |         | 315,1                | 37<br>行                                       | 政            | C              | 0.0        | 315,000                      |
|    | 46                     | 5,116        | [100.0]        | 100            | [100.0]           |                      |                | 465,559     | [143       |                |         | 323,7                | 55 <del>Z</del>                               | の他           | C              | 0.0        | 324,000                      |
| e  | (                      | )            | <br>[ ]        | 100            | <u>100</u> [ ]    | [ ]                  |                |             | <u>100</u> | <u></u>        |         |                      |   |              | [ <b>100</b> . | <b>0</b> ] |                              |
| NO | ア事情の内容                 | イ月率<br>変動率   | ウ標準化           | 補正の内部          |                   | 1 -                  |                |             |            |                |         | <br>の比較の             | 内訳  |              |                |            |                              |
| а  | 正常                     | %/月          | 街路             | 0.0            | 交通・接              | <br>挺 <sub>0.0</sub> | 環境             |             | 0.0        | 街路             |         | +3.0                 | 交通・   | 接近           | +2.0           | 環境         | -15.0                        |
|    |                        | +0.75        | 画地             | 0.0            | <br>  行政          |                      | \ <del>-</del> |             | 0.0        | <br>行政         |         | 0.0                  | <br>その他                                       |              | 0.0            | L          |                              |
| b  | 正常                     | %/月          | 街路             |                | <u> </u><br> 交通・接 |                      | 環境             |             |            | 街路             |         |                      | 交通・   |              |                | 環境         | +3.0                         |
|    |                        | +0.92        | 画地             | +5.0           | L<br>¦行政          | 0.0                  | その             | <br>他       | 0.0        | <br>行政         |         | 0.0                  | <br>その他                                       |              | 0.0            | L          |                              |
| С  | 正常                     | %/月          |                | 0.0            | ¦<br>¦交通・接        | 近 0.0                | 環境             | :           | 0.0        | 街路             |         | +3.0                 | 交通・   | 接近           | -10.0          | 環境         | ÷ +20.0                      |
|    |                        | +0.58        | 画地             | -22.7          | <br>¦行政           | 0.0                  | その             | <br>他       | 0.0        | <br>行政         |         | 0.0                  | その他   |              | 0.0            | L          |                              |
| d  | 正常                     | %/月          | 街路             | 0.0            | 交通・接              | 逝 0.0                | 環境             | :           | 0.0        | 街路             |         | +3.0                 | 交通・   | 接近           | -6.0           | 環境         | +35.0                        |
|    |                        | +0.46        | 画地             | +5.0           | <br>¦行政<br>'      | 0.0                  | その             | <br>他       | 0.0        | <br>行政         |         | +10.0                | その他   |              | 0.0            | L          |                              |
| e  |                        | %/月          | 街路             |                | 交通・接              | 近                    | 環境             |             | :          | 街路             |         |                      | 交通・   | 接近           |                | 環境         |                              |
|    |                        |              | <br>  画地       |                | └                 |                      | ¦その            | <br>他       |            | <br>行政         |         |                      | <br>その他                                       |              |                | L          |                              |

|                             |            |     |         |      |                     |     |               |       |                |           | . ,  |    |                          |
|-----------------------------|------------|-----|---------|------|---------------------|-----|---------------|-------|----------------|-----------|------|----|--------------------------|
| (2)積算価格算定                   | [内訳        |     |         |      |                     |     |               |       |                |           |      |    |                          |
| (2)-1 原価法                   | よが適用でき     | ない場 | 場合その理由  | 既成   | 市街地で再               | 調達原 | 原価の把握         | 屋が[   | 困難なため          |           |      |    |                          |
| (2)-2 造成宅                   | 地内等に存      | し原信 | T法の適用が可 | 能な場合 | の価格                 |     |               |       |                |           |      |    |                          |
| 造成事例番号                      |            |     | -       |      | 所在及び                | が地番 |               |       |                |           |      |    |                          |
| 素地の取得価 <sup>が</sup><br>(円/㎡ |            | 証   | 時点修正    | の価権  | の補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 造   | 成工事費<br>(円/m  | ว้)   | 標準化補正          | 時点傾       | ≩正   | 造修 | 成工事費の補<br>正後の価格<br>(円/㎡) |
|                             | <u>100</u> | ]   | 100     |      |                     |     |               |       | <u>100</u> [ ] | <u>[</u>  | ]    |    |                          |
| 付帯費用                        | 標準化        | 補正  | 時点修正    | 正後(  | 貴用の補修<br>の価格        |     | 効宅地化率<br>した価格 | ヹで    | 地域要因の比<br>較    | 個別的<br>比較 | 的要因の | 再  | 調達原価                     |
| (円/㎡                        | )          |     |         |      | (円/㎡)               |     | (円/m          | ı̈́ ) |                |           |      |    | (円/㎡)                    |
|                             | 100<br>[   | ]   | 100     |      |                     |     | (             | %)    | <u>100</u> [ ] | 10        | 0    |    |                          |
| 熟成度修正                       | ]          | ]   | / 100   |      |                     | 積算值 | 西格            |       | P              | g / m²    |      |    |                          |
| 内訳                          |            |     |         |      |                     |     |               |       |                |           |      |    |                          |
| 素 事情の 月<br>地 内容             | 率変動率       | 成   | 標準化補正   |      |                     | 月率  | <b>変動率</b>    | 付帯    | 標準化補正          |           |      |    | 月率変動率                    |
|                             | % / 月      | 事費  |         |      |                     |     | % / 月         | 費用    |                |           |      |    | % / 月                    |
| 地域要因の比較                     |            | 街路  | i       | 交通   | ・接近<br>             |     | 環境<br>        |       | 行政             |           | 7    | 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<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益       | 還元利回り     |
| 接   | (円)                         | (円)        | (円)       | (円)            | (円)            | (円)                    | (r-g)     |
| 法   | 10,043,344                  | 2,063,260  | 7,980,084 | 5,821,920      | 2,158,164      | ( 0.9564)<br>2,064,068 | (4.3 0.4) |
|     | 収益価格                        | 52,924,821 | 円 ( 222   | 2,000 円/㎡)     |                |                        |           |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |           |                |                |                        |           |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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/㎡)      |         |        |        |

| (3)-2 想    | 思定建物の次                                    | <br>犬況                 |                |                        |   |                  |           |           |                   | 香日(県)<br>————   | 5-1 -                     | <b>壬地-4</b>     |
|------------|---|------------------------|----------------|------------------------|---|------------------|-----------|-----------|-------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|            | 用   |                        | 建築面            | i積                     | ( m²)                                   |                  | 構造・阝      | 皆層        | 延月                | 末面積             | (                         | ( m² )          |
| 店舗兼井       | 共同住宅                                      |                        |                |                        | 90.00                                   | R C              | 5 F       |           |                   |                 | 460.00                    | 0               |
| 公法上        | この規制等                                     |                        |                |                        |   |                  |           |           |                   |                 |                           |                 |
| 用途地域       | <br>或等                                    | 基準建蔽率等                 | 指定容積           | 率                      | 基準容積率等                                  | 地積               |           | 間口・奥行     | Ţ                 | 前面道路、           | 幅員等                       |                 |
| 近商<br>高度地区 | ₹ 最高 20m                                  | 90 %                   |                | 200 %                  | 200 %                                   |                  | 238 m²    | 14.8 m×   | 16 2 n            | 前面道路:           | 市道                        | 13.0 m          |
| 準 防        |   | 90 70                  | '              | 200 70                 | 200 70                                  |                  | 230 111   | 14.0 1118 | 10.5 1            | '' 特定道路ま        | そでの距離:                    | m               |
| 想定建        | 建物の概要                                     | 1階:店舗、<br>K)程度を想       |                | :居宅(                   | (単身タイプ、                                 |                  | 有効率<br>理由 | 84.1 %    | 標準的               | <b>りな有効率を</b> 想 | 思定。                       |                 |
| (3)-3 絲    | 。<br> <br> と<br> <br> <br> <br> <br> <br> | ·<br>为訳                |                |                        |   | <u>'</u>         |           |           | <u> </u>          |                 |                           |                 |
| 階層         | 用词  | 金 床面                   |                | <br>有効<br><sub>率</sub> | 有効面積                                    | 1㎡当た<br>支払賃料     | り月額       | 月額支払      | <b>公賃料</b>        | a保証金等(月数        | 数) a保証金等                  | (円)             |
|            |   |                        | ( m²)          | (%)                    | ( m²)                                   | (円)              |           |           | (円)               | b権利金等(月数        | b権利金等                     | (円)             |
|            | 店舗  |                        | 90.00          | 70.0                   | 63.00                                   |                  | 2,700     | 1         | 70,100            | 5.0             | 0 85                      | 50,500          |
| 1 ~        | /   |                        | 00.00          |                        | 00.00                                   |                  | ,,,       |           | 3,100             | 2.0             |                           | 40,200          |
| _          | _<br>_ 共同·                                | 住宅                     | 90.00          | 90.0                   | 81.00                                   |                  | 2,000     | 10        | 62,000            | 2.0             | -                         | 24,000          |
| 2 ~        | 5   |                        |                |                        |   |                  |           |           |                   | 1.0             | 16                        | 62,000          |
| ~          |   |                        | 10.00          |                        |   |                  |           |           |                   |                 |                           |                 |
| ~          |   |                        |                |                        |   |                  |           |           | <u></u>           |                 |                           |                 |
|            |   |                        |                |                        |   |                  |           |           |                   |                 |                           |                 |
| ~          |   |                        |                |                        |   |                  |           |           | _                 |                 | 2.14                      | 46,500          |
| 計          |   |                        | 460.00         | 84.1                   | 387.00                                  |                  |           | 8         | 18,100            |                 |                           | 88,200          |
| 年額支        | 5払賃料                                      |                        |                |                        |   |                  | 818,      | 100 円 ×   | <br>12ケ月          | =               | 9,817,                    | 200 円           |
| a共益        | 費(管理費)                                    | ı                      |                |                        |   | 円/㎡              | ×         | m         | ix 12ケ            | ] =             |                           | 0 円             |
| b共益        | 費(管理費)                                    | の算出根拠                  |                |                        | 共益費を別途                                  | 授受する情            | 買行はな      | いため、記     | †上しな              | l1              |                           |                 |
|            | ,   | 車場使用料等)                |                |                        |   | ,000 円/台         |           |           | 12ケ月+             |                 | = 480,                    | 000円            |
| 貸倒れ        | 1損失(算出                                    | 根拠、金額)                 |                |                        | 敷金により十                                  |                  |           |           |                   |                 |                           | 0 円             |
|            | 等による損失<br>)x 空室率                          | 夫相当額<br>A(%)+( ×空      | S字本 R (        | % ) )                  |   | 817,200 円        |           |           | .0 %              |                 | 544                       | 000 TI          |
|            | -   |                        | - <del>-</del> | ·•                     | + ,                                     | 480,000 円        | ×         | 5         | .0 % =            | <u> </u>        | •                         | 860円            |
| 以上計        |   | ·<br>益(空室損失考慮          | 後)             |                        | 2 1/16                                  | 500 円 ×          | QF        | .0 % ×    | 1                 | .00 % =         | 9,782,                    | 340 円           |
|            |   | 三(エ重領天写應)<br>益及び償却額(空) |                |                        | 世界<br>(資却)                              |                  | 4 4       |           | <u>'</u><br> 利回り( |                 | 20,                       | 00 <u>6</u>   J |
|            |   |                        |                |                        |   | 200 円 ×          |           | .0 % ×    |                   | 0.2563 =        | 240,                      | 612 円           |
|            |   | る保証金等の運用益              | (空室損失者         | <b>号慮後)</b>            |   | 円 ×              | 044 77    | % ×       |                   | % =             | m ( 2 )                   | 0 円             |
| 総収記        |   | ・ + +                  | YOU TO THE     |                        | ( \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ | 10,043,<br>t/ 倭蚁 | 344 円     | (         |                   | 42,199          | 円/ <b>m</b> )             |                 |
| · /        | 「M当たり(<br>「例番号                            | の月額支払賃料の<br>事例の実際      | ) 异出根拠<br>事情補  | n±.                    | ( )内は支持<br>点修 標準化                       |                  | +#1+      | 域要 基準     | 直() 名             | 查定実質賃料          | 基準地基準階                    | の信料             |
| .10 F      | · 1/3 HI フ                                | 実質賃料 (円/㎡)             | 正              | 正"                     |   | 差修正              | 因のは       |           |                   | (円/㎡)           | <b>金十/5</b> 经千/6          | 3 少 民 介 1       |
| a 春日<br>C  | l(賃)4<br>- 103                            | 1,739                  | 100<br>[100.0] | [100]                  | -                                       | 100<br>[ 95.0 ]  |           |           |                   | 2,154           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>2 046 | : 円/㎡           |
| b 春日<br>C  | ](賃)4                                     | 1,814                  | 100            | [100                   | _                                       | 100<br>[100.0]   | _100      | 100       |                   | 2,016           | 月額支払賃料                    |                 |
| С          | - 104                                     | ( 1,811 )              | 100.0          |                        | 1 100.0                                 | 100.0            |           |           |                   |                 | 基準階 2 F                   | В               |
|            | -   | ( )                    | [ ]            | 100                    | ) [ ]                                   | [ ]              | [         | ] [       | ]                 |                 |                           |                 |

| (3)-5 総費用算出内訳          |        |                            |   |
|------------------------|--------|----------------------------|---|
| 項目                     | 美      | <b>三</b> 額相当額              | 算 出 根 拠   |
| 修繕費                    |        | 466,500 円                  | 93,300,000 × 0.5 %  |
| 維持管理費                  |        | 514,860 円                  | 10,297,200 × 5.0 %  |
| Λ.ΤΠ.Λ. <del>*</del> Π | 土地     | 148,900 円                  | 查定額   |
| 公租公課                   | 建物     | 746,400 円                  | 93,300,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000                        |
| 損害保険料                  |        | 93,300 円                   | 93,300,000 × 0.10 %                                       |
| 建物等の取壊費用の積立金           |        | 93,300 円                   | 93,300,000 × 0.10 %                                       |
| その他費用                  |        | 0 円                        |   |
| 総費用                    |        |                            |   |
|                        |        | 2,063,260 円                | ( 8,669 円/㎡ ) (経費率 20.5 %                                 |
| (3)-6 基本利率等            |        |                            |   |
| r:基本利率                 |        | 4.3 %                      | 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   |
| b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等   | 等価格)   | 30 %                       | n b: 仕上の経済的耐用年数 30  |
| 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  |
| m:未収入期間                |        | 1.0 年                      | : 未収入期間を考慮した修正率 0.9564                                    |
| (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              |        | 93,300,000 円               | 設計監理料率  |
| 二孔连曲/岸)漂龙              |        | 0.0624                     | 197,000 円 / m²x 460.00 m²x (100%+ 3.00 %<br>躯体部分 仕上部分 設備音 |
| 元利逓増償還率                |        |                            | 0.0458 x 40 % + 0.0572 x 30 % + 0.0896 x 30               |
| 建物等に帰属する純収益<br>×       | (      | 5,821,920 円<br>24,462 円/㎡) |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益       |        |                            |   |
| 総収益                    |        |                            | 10,043,344 円  |
| 総費用                    |        |                            | 2,063,260 円   |
| 純収益 -                  |        |                            | 7,980,084 円   |
| 建物等に帰属する純収益            |        |                            | 5,821,920 円   |
| 土地に帰属する純収益 -           |        |                            | 2,158,164 円   |
| 未収入期間を考慮した土地に帰り        | 属する純収益 |                            | 2,064,068 円   |
| ×                      |        |                            | ( 8,673 円/1   |
| (3)-9 土地の収益価格          | 還元利回り  |                            |   |
|                        |        | 52,924,821 円               | ( 222,000 円/1   |

# 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 春日(県) 5 - 2 宅地-1

| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社 |
|-------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 春日(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 桑原 哲治    |

鑑定評価額 69,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 140,000 円/m²

# 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 8日 | (6)         | [令和 4年1月] | 110,000 円/㎡ |
|-------------|----------------|-------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| / 2 \ 中地海木口 | ATI 47 08 00 0 | / F ) / T + 2 O 1 F + 5 | 工尚/年42      | ·<br>路<br>線 | 路線価又は倍率   | 倍           |
| (2)実地調査日    | 令和 4年 6月 28日   | (5)1叫恰の種類<br>           | 正常価格<br>    | 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  | どの埋田の                            | 要旨                  |                   |  |                       |              |               |                                       |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |
|-----------------|---|----------------------------------|---------------------|-------------------|--|-----------------------|--------------|---------------|---------------------------------------|--------------------|------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|------------------------|----------------------|
| (1)<br>基        | 所在及び地番並<br>「住居表示」等                              |                                  | 市須玖南                | 有1丁目              | 113番   |                       |              |               |                                       |                    | յել<br>( n | 也積<br>㎡)        | (              | 497               | 泔             | き令上の規                  | 見制等                  |
| 準地              | 形状  | 敷地の利況                            | 削用の現                | 周辺<br>況           | 1の土地の  | 利用の状                  | 接面           | 道路σ           | )状況                                   | 供給<br>処理施<br>設状況   | 扫          |                 | よ交通施設<br>O状況   | 足との               |               | ,200)                  |                      |
|                 | 台形<br>1.2:1                                     | 店舗<br>S 2                        |                     | 小売店<br>住宅等<br>業地域 | 舗、学習<br>が混在する<br>だ   | 垫、共同<br>3近隣商          | 北11 n<br>県道  | 1             |                                       | 水道、<br>ガス、<br>下水   | 井原         | ₹1.4            | km             |                   | 高度            | :の他)<br>医地区1種<br>,200) | 最高20m                |
| (2)             |   | 東 40 n                           | <br>n、西             | 80 m.             | 南 110  | m、北                   | 60 m         | 標準            | <br>集的使用                              | 」<br>甲 低層          | 」<br>店舗    | 地               |                |                   |               | , ,                    |                      |
| 近               | <br>標準的画地の形                                     | 1                                | 間口 約                | •                 |  | 亍 約                   | 20 m         |               | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |                    | 480        |                 |                | 形状態               | まぼ-           | <br>長方形                |                      |
| 隣<br>地<br>域     | 地域的特性   | 特記 特に                            |                     |                   |  | 街 11                  | m県道          |               | 交通                                    |                    |            |                 |                | 法令                | 近             |                        |                      |
| <b>以</b>        |   | 事項                               |                     |                   |  | 路                     |              |               | 施設                                    |                    |            |                 |                | 規制                | 1             |                        |                      |
|                 | 地域要因の将<br>来予測                                   | 地域住民<br>面街路の                     |                     |                   |  |                       |              |               |                                       |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |
| (3)聶            | 最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか | 低層店舗                             | 地                   |                   |  |                       |              |               | ` ′                                   | 対象基準<br>の個別的<br>因  |            | ない              | ١              |                   |               |                        |                      |
| ` '             | 監定評価の手法   | 取引事例比                            | 比較法                 | 比準価村              | 各  | 14                    | 3,000        | 円/m           | า้                                    |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |
| σ.              | )適用   | 収益還元済                            | 去                   | 収益価権              | 各  | 10                    | 7,000        | 円/m           | า้                                    |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |
|                 |   | 原価法                              |                     | 積算価格              |  |                       | /            | 円/m           | _                                     |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |
|                 |   | 開発法                              |                     |                   | こよる価格  |                       | /            | 円/m           |                                       |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |
| (6)∄            | 5場の特性   | 同一需給<br>日市郊外<br>需要は強さ<br>移している   | 新業地で<br>含みで推        | は、飲食<br>移してお      | (関連の空音) (関語) (関語) (関語) (関語) (関語) (関語) (関語) (関語 | き店舗が具住宅地の対            | 見受ける<br>也価上昇 | られるも<br>早の影響  | ものの、<br>響を受し                          | 全般的<br>ナ、対象        | うに空<br>は基準 | 室は<br>地居        | :少ない。<br> 辺の郊外 | また、商業地            | 須欠り           | く地区の位<br>も価も強さ         | 主宅地の                 |
| 村               | は算価格の調整・<br>記及び鑑定評価<br>質の決定の理由                  | 本件では、<br>基づき試算<br>多寡が生り<br>視し、収益 | 拿された<br>ごること        | 比準価格<br>を勘案す      | は、実証<br>ると、収   | 的で説得 <i>:</i><br>益価格の | 力を有る<br>説得力、 | する。 −<br>信頼!  | −方、し<br>生は相対                          | 収益価格<br>対的にや       | は低いや劣      | 位に<br>る。        | :試算され<br>以上より  | たが、<br>、本件        | 想定<br>を<br>でに | ≧次第で₫                  | 全定値に                 |
| (8)<br>公規<br>示準 | 代表標準均価 標準地番号<br>格                               | 也 標準地                            |                     | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正  | 地域<br>因の比<br>較        | 比 要          | 別的<br>因の<br>較 | の規                                    | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡) | 内          | <br>標<br>準<br>化 | 街路<br>交通<br>環境 |                   | 地域要           | 街路<br>交通<br>環境         |                      |
| 価と              | 公示価格  |                                  | Г                   | 1                 | 100  | 100                   | ſ            | 1             |                                       |                    | - 1        | 補               | 画地             |                   | 因             | 行政                     |                      |
| 格し<br>をた        | 27111111  | 円/1                              | $n^2$ $\frac{1}{1}$ | I                 | [ ]  |                       | 100          |               |                                       |                    |            | 正<br>そ          | 行政<br>の他       |                   |               | その他                    |                      |
| (9)<br>指か<br>定ら | 指定基準地都春日(県)                                     | 香号<br>5 ·                        |                     | 時点<br>修正          | 標準化<br>補正  | 地域<br>因の比<br>較        | と 要          | 別的<br>因の<br>較 | の比                                    | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡) | 内          | 標<br>準<br>化     | 街路<br>交通<br>環境 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要           | 街路<br>交通<br>環境         | +7.0<br>0.0<br>+35.0 |
| 基の<br>準検<br>地討  | 前年指定基準  | i<br>= 地の価格<br>0.000 円/।         | 1-                  | 07.6]             | 100  | 100                   | [100         |               | 14                                    | 10,000             |            | 補<br>正<br>~     | 画地<br>行政<br>の他 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 因             | 行政<br>その他              | 0.0<br>+12.0         |
| (10)<br>対年      | - 1対象基準均<br>ら 継続 新規<br>前年標準価格                   | 也の検討                             | 33,000              |                   | 価 変  | 一般的                   | <u> </u>     |               |                                       |                    |            | コとす             | ら概ね横道<br>金含みで推 | こいで打              |               |                        | 悪地の堅                 |
| 象標 基準 準価        | ・ 2 基準地外<br>である場合の検討<br>代表標準地                   | 共通地点(代表                          |                     |                   | 形状成況   |                       |              |               |                                       |                    |            |                 | D、西方の<br>動きがみら |                   | ₹差点           | 京付近では                  | は、店舗                 |
| 地格<br>の等<br>前か  | 公示価格  | ∄ +5.3.0 <i>/</i>                | 半年間                 | -<br>円/㎡<br>      | 要<br>因<br>% の  |                       |              |               |                                       |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |
| , רו הם         | 文劃平   十   | u ⊤J.J %                         | ╷┤╶┸╾┼╚             | . د               | ,0 0)  | 1                     |              |               |                                       |                    |            |                 |                |                   |               |                        |                      |

| NO | 取引事<br>例番号    |                | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表示                                  | 取引時<br>点       | 類<br>型                  | 地積      | ( m²) | 0                 | 画地<br>形状 | 接面道状況                | 道路の       |           | 要交通が<br>の状況    | 色        | 法令上の規<br>制等                   |
|----|---------------|----------------|----------------|----------------|--|----------------|-------------------------|---------|-------|-------------------|----------|----------------------|-----------|-----------|----------------|----------|-------------------------------|
| a  | 春日 4 K I<br>H |                | 3市             |                |  |                | 建付<br>地                 | (       |       | 長)                | <br>方形   | 東16.3                | m県道       | <u> </u>  |                |          | 2 中専<br>(60,150)<br>高度地区1種15m |
| b  | - 1<br>春日4C   | 6<br>春l        | <br>3市         |                |  |                | 貸家                      |         |       | ほ                 | ぼ台       | 北11 m県               |           |           |                |          | 2 中専                          |
|    | - 110         | 1              |                |                |  |                | 建付地                     | (       |       | 形                 |          | 北西5 m                | ı         |           |                |          | (60,150)<br>高度地区1種15m         |
| С  | 春日40          | 春              | 3市             |                |  |                | 建付<br>地                 | (       |       | (ほ)形              | ぼ整       | 北東7.3<br>北西6 m       |           | 道         |                |          | 近商<br>(100,200)<br>高度地区1種20m  |
|    | - 40          | 2              |                |                |  |                |                         |         |       |                   |          | 角地                   |           |           |                |          |                               |
| d  | 春日4C<br>H     | D 春l           | 日市             |                |  |                | 建付<br>地                 | (       |       | (ま)<br>方:         | ぼ長<br>形  | 西10 m归               | <b>県道</b> |           |                |          | 2 中専<br>(60,150)<br>高度地区1種15m |
| e  | 福岡南4          | C 福I           | 岡市南区           |                |  |                | 建付<br>地                 | (       |       | ほ <sub>)</sub> 形  | <br>ぼ台   | 南西22<br>南東3.9<br>準角地 |           | <u> </u>  |                |          | 2 住居<br>(70,200)<br>高度地区2種20m |
| NO | - 31 取引価      |                | 事情補            | 時点修            | 建付減                                    | 標準化            | 推                       | <br>定価格 | 地     | <br>域要            | - 1      | <br> <br>   <br>     | <b>西</b>  | 個別的       | ク要因の           | )        |                               |
|    | (円/           | m²)            | 正              | 正              | 価の補正                                   | 補正             | (                       | 円/㎡)    | 因の    | 比較                | 格        | (円/㎡                 | )         | 比較        |                |          | (円/㎡)                         |
| а  | (             | )              | 100<br>[100.0] | [104.0]<br>100 | 100<br>[100.0]                         | 100<br>[100.0] |                         | 104 646 | 100   | 0 <u> </u>        |          | 126.0                | 76        | 街路        | 0              | .0       | 126 000                       |
| b  | 119,          | 002            | 100.03         | [104.1]        | 100.01                                 | 100.01         |                         | 124,646 | 100   |                   |          | 136,0                | 70        | 交通・<br>接近 | 0              | .0       | 136,000                       |
|    | 96,           | 195            | [100.0]        | 100            | [ 80.0]                                | -              |                         | 125,174 | [ 88  | 3.0]              |          | 142,2                | 43        | 環境        | 0              | .0       | 142,000                       |
| С  | (<br>108,     | 567            | 100<br>[100.0] | [103.2]<br>100 | 100<br>[100.0]                         | 100<br>[ 87.6] |                         | 127,901 | 100   | 0<br>3.4]         |          | 148,0                | 34        | 画地        | 0              | .0       | 148,000                       |
| d  | (             | )              | 100            | [103.1]        | 100                                    | 100            |                         | ,       | _100  |                   |          | -,-                  |           | 行政        | 0              | .0       |                               |
| _  | 135,          | 975            | 100.0]         | 100            | 100.0]                                 | [100.0]        |                         | 140,190 | 100   | 7.0]              |          | 144,5                | 26        | その他       |                | .0       | 145,000                       |
| e  | 172,          | 700            |                | [104.7]<br>100 |  | [100.0]        |                         | 180,817 |       |                   |          | 142,0                | 40        |           | [ <b>100.0</b> | <u>,</u> | 142,000                       |
| V0 | ア事情の内容を       | 了月率<br>空動率     | ウ標準化           | 補正の内部          | 7                                      |                |                         |         |       | 工地                | 域要因      | の比較の                 | 内訳        |           |                | •        |                               |
| a  | 正常 9          | 6/月            | 街路             | 0.0            | 交通・接                                   | <u> </u>       | 環境                      |         | 0.0   | 街路                |          | +2.0                 | 交通        | ・接近       | +2.0           | 環境       |                               |
|    | 4             | -0.44          | <br>画地         | 0.0            | <br>¦行政                                |                | こって                     |         | 0.0   | <br>行政            |          | 0.0                  | └<br>├その  | <br>他     | 0.0            |          |                               |
| b  | 正常 9          | 6/月            | 街路             |                | <u> </u><br> 交通・接                      |                | <del> </del><br> 環境<br> |         |       | 街路                |          | 0.0                  | 交通        | ・接近       | 0.0            | 環境       |                               |
|    |               | -0.45          | <br>画地         |                | <br>¦行政                                |                | _<br> <br>  その          |         |       | <br>行政            |          | 0.0                  | L         |           | 0.0            |          |                               |
| c  | 正常 9          | 6/月            | 街路             |                | 文通・接                                   |                | ;<br>  環境               |         | 0.0   | 街路                |          |                      |           | ・接近       |                | 環境       | · 10.0                        |
|    |               | -0.40          |                |                | <br> <br> 行政                           |                | <br>  <del>て</del> の    |         |       | 行政                |          | 0.0                  | L         |           | 0.0            |          | -10.0                         |
| Ч  | 正常 9          | 6 / 日          | 街路             |                | 交通・接                                   |                | -<br>-<br>-<br>環境       |         | 0.0   | 街路                |          |                      |           | ・接近       |                | 晋培       | i                             |
| J  |               | -0.44          |                |                | <u></u>                                |                | L                       |         |       | <sub></sub><br>行政 |          |                      | L         |           | i              |          | 0.0                           |
| _  | <b>元</b> 世 。  | , , 🖯          |                |                | ¦行政<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- |                | その                      |         | 0.0   |                   |          | 0.0                  |           |           | 0.0            | Im 124   |                               |
| e  |               | 6 / 月<br>-0.78 | 街路<br>         |                | _<br>  交通・接<br>                        |                | ·<br>環境<br>-<br>        |         |       | 街路                |          |                      | L         | i・接近<br>  | +2.0           | 坂項       | +20.0                         |
|    |               | 20             | 画地             | 0.0            | 行政                                     | 0.0            | ¦その                     | 他       | 0.0   | 行政                |          | 0.0                  | その        | 他         | 0.0            |          |                               |

| (2) | 積算価格算        | 拿定内 | 訳          |                 |        |    |      |                       |     |                         |      |           |     |         |           |     |                           |
|-----|--------------|-----|------------|-----------------|--------|----|------|-----------------------|-----|-------------------------|------|-----------|-----|---------|-----------|-----|---------------------------|
| (2) | -1 原信        | 西法が | 適用でき       | ない              | 場合その理由 |    | 既成   | 市街地でる                 | あり、 | 再調達原何                   | 間の打  | 把握が困      | 難でる | あるため。   |           |     |                           |
| (2) | -2 造瓦        | 戊宅地 | 内等に存       | し原 <sup>6</sup> | 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                   | び地番 | <b>†</b>                |      |           |     |         |           |     |                           |
| 117 | 素地の取得<br>(円/ |     | 事情補        | 証               | 時点修正   |    | の価格  | D補修正後<br>A<br>(円/㎡)   | ĭ   | 造成工事費<br>(円/n           | ก๋ ) | 標準·       | 化補正 | 時点値     | <b>修正</b> | 道修  | 版工事費の補<br>8正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |              |     | 100<br>[   | ]               | 100    | l  |      |                       |     |                         |      | <u>10</u> | ]   | 1(      | ]         |     |                           |
| 1   | 寸帯費用<br>(円/  | m²) | 標準化        | <b>ረ補正</b>      | 時点修正   |    | 正後0  | 費用の補修<br>)価格<br>(円/㎡) |     | 可効宅地化率<br>余した価格<br>(円/n |      | 地域<br>較   | 要因の | 比 個別的比較 | 的要因σ      | ) A | 語達原価<br>(円/㎡)             |
|     |              |     | <u>100</u> | ]               | 100    | l  |      |                       |     | (                       | %)   | <u>10</u> | ]   | 1       | ]         |     |                           |
| 19  | 熟成度修正        |     | [          | ]               | / 100  | ·  |      |                       | 積算  | 価格                      |      |           |     | 円/m²    |           |     |                           |
| 内記  | 沢            |     |            |                 |        |    |      |                       |     |                         |      |           |     |         |           |     |                           |
| 素地  | 事情の<br>内容    | 月率  | 変動率        | 造成工             | 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                     |
| 地址  | 或要因の比較       |     |            |                 |        |    |      |                       |     |                         |      |           |     |         |           |     |                           |

| (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<br>純収益<br>(円) | 土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | 未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)     |
| 法   | 8,228,417                   | 1,843,620  | 6,384,797 | 4,195,800             | 2,188,997             | ( 0.9757 )<br>2,135,804 | (4.4 0.4)<br>4.0 % |
|     | 収益価格                        | 53,395,100 | 円 ( 107   | 7,000 円/㎡)            |                       |                         |                    |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |           |                       |                       |                         |                    |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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         | 建物の状     | <br>状況                |        |                  |              |        |                           |                |                |                  |                      |                         |               | 5 - 2          |               |
|-----------------------------|----------------|----------|-----------------------|--------|------------------|--------------|--------|---------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------------|-------------------------|---------------|----------------|---------------|
|                             |                | 用        | 途                     |        | 建築面              | i積           | (      | m²)                       |                | 構造・            | 階層               |                      | 延床                      | 面積            |                | ( m² )        |
| 店部                          | Ħ              |          |                       |        |                  |              | 200.00 | )                         | S              | 2              | F                |                      |                         |               | 400            | .00           |
| 2                           | 法上の規           | 制等       |                       |        |                  |              |        |                           |                |                |                  |                      |                         |               |                |               |
| 用道                          | 赴地域等           |          | 基準建蔽率                 | 等      | 指定容積             | 率            | 基準容和   | 責率等                       | 地積             |                | 間口               | コ・奥行                 |                         | 前面道路、         | 幅員等            |               |
| 近商<br>高度 <sup>均</sup><br>準防 | 地区1種最高20       | Om       | 9                     | 0 %    |                  | 200 %        | 2      | 200 %                     |                | 497 m²         | 24               | .6 mx 2              | 22.2 m                  | 前面道路<br>特定道路  | : 県道<br>までの距離: | 11.0 m        |
| 札                           | 見定建物σ          | )概要      | フロアー貸<br>駐車場確保        |        | の低層店舗            | 浦、対象         | き地内に.  | 店舗利                       | 用者用            | 有効率<br>の理由     | [                | 90.0 %               | 標準的                     | 有効率を採用        | <b>#</b>       |               |
| (3)                         | -3 総収益         |          | <br>]訳                |        |                  |              |        |                           |                |                |                  |                      |                         |               |                |               |
|                             |                | 用迫       | È                     | 床面     |                  | 有効           | 有効で    | 面積                        |                | たり月額           | į F              | 月額支払賃                | <b>重料</b>               | a保証金等(月       | 数) a保証金        | 等 (円          |
|                             | 階層             |          |                       |        |                  | 率<br>[%)     |        | ( m²)                     | 支払賃            | F <del>1</del> |                  | (                    | (円)                     | b権利金等(月       | 数) b権利金        | ·····<br>等 (円 |
| 1                           | ~              | 店舗       |                       |        | 200.00           | 90.0         | 1      | 180.00                    |                | 2,100          | ,                | 378                  | ,000                    | 6.            | 0 2            | ,268,000      |
|                             | 2 ~            | 店舗       |                       |        | 200.00           | 90.0         | 1      | 180.00                    |                | 1,890          |                  | 340                  | , 200                   | 6.            | 0 2            | ,041,200      |
|                             | ~              |          |                       |        |                  |              |        |                           |                |                |                  |                      |                         |               |                |               |
|                             | ~              |          |                       |        |                  |              |        |                           |                |                |                  |                      |                         |               |                |               |
|                             | ~              |          |                       |        |                  |              |        |                           |                |                |                  |                      |                         |               | 4              | ,309,200      |
|                             | 計              |          |                       |        | 400.00           | 90.0         | 3      | 360.00                    |                |                |                  |                      | ,200                    |               |                |               |
|                             | F額支払賃          |          |                       |        |                  |              |        |                           | Ш.             | 718<br>m² x    | ,200             | 円 × 12               | ケ月 <del>=</del><br>12ケ月 |               | 8,61           | 8,400 円       |
|                             | 共益費(管          |          | の算出根拠                 |        |                  |              | 共益費    | を別途                       |                |                | ないか              | ニー・ロン<br>こめ、計.       |                         |               |                | 0 13          |
|                             |                |          | 車場使用料等                | 手)     |                  |              |        |                           |                | 台×             |                  | 台x 12                |                         |               | =              | 0 円           |
| 貨                           | 資倒れ損失          | も(算出)    | 根拠、金額)                |        |                  |              | 敷金等    | により                       | 担保され           | っているの          | ので言              | 計上しない                | ,١                      |               |                | 0 円           |
|                             | ≧室等によ          |          |                       | _      |                  |              |        | 8,6                       | 618,400        | 円×             |                  | 5.0                  | %                       |               |                |               |
|                             | -              |          | (%)+(                 | × 空    | 至率B(             | %))          | +      |                           |                | 円×             |                  |                      | % =                     |               |                | 0,920 円       |
|                             | 人上計<br>マミエ 会等で |          |                       | × = .4 | ٤١               |              |        | 4 000                     | 200 [7]        |                |                  |                      |                         | 20.04         |                | 7,480 円       |
|                             |                |          | st(空室損失者<br>なび償却額     |        |                  | 後)           |        | 4,309,<br>償却 <sup>2</sup> | 200 円 ×<br>=数( |                | 5.0 %<br>年)      | )×<br><br>運用利        |                         | 00 % = %)     | 4              | 0,937 円       |
|                             | ±1.0 TV +2.0°  | )Æ/11III |                       | (      |                  | . ix /       |        | ラムドー                      | 一×^(<br>円×     |                |                  | ) X                  | <u>п</u> (              | =             |                | 0 円           |
|                             |                | 入に係る     | 保証金等の運                | 用益(    | 空室損失者            | <b>蒼慮後</b> ) |        |                           | 円×             |                |                  | ×                    |                         | % =           |                | 0 円           |
|                             | 総収益            |          | + +                   | 4*     |                  |              |        |                           |                | 28,417 円       |                  | (                    |                         | 16,556        | 円/mf)          |               |
| (3)<br>NO                   | -4 1 ㎡当<br>事例番 |          | 月額支払賃<br>事例の実<br>実質賃料 | 際      | 算出根拠<br>事情補<br>正 | i 時,<br>正    |        | 为は支i<br>標準化<br>正          |                |                | 域要<br>比較         | 基準降品                 | 皆 査<br>E (P             | 定実質賃料<br>g/㎡) | 基準地基準          | ≛階の賃料         |
| a                           | 春日(賃<br>C      | f) 4     | (円/m                  |        | 100              | [100         | .0]    | 100                       | 100            | 10             | 0                | 100                  | _                       | 0.400         | 対象基準階の 月額実質賃   | )<br>: 料      |
|                             | -              | 1102     | ( 2,00                |        | [100.0]          | _            |        | 100.0]                    | [ 83.0         |                | 3.0]             | [ 95.0               | ]                       | 2,160         | 2,1            | 11 円/㎡        |
| b                           | 春日(賃<br>C<br>- | 1103     | 1,77<br>( 1,75        |        | 100<br>[100.0]   | [100<br>100  |        | 100<br>100.0]             | 100<br>[ 80.0  |                | <u>0</u><br>3.0] | <u>100</u><br>[100.0 | ]                       | 2,049         | 月額支払賃<br>( 2,1 | 科<br>00 円/m   |
| С                           | -              |          | (                     |        |                  |              |        | 100                       | <u>100</u>     | ] [            | 0]               | <u>100</u>           |                         |               | 基準階 1          | F B           |

|                        |        |                          |   | ,  |            |              |
|------------------------|--------|--------------------------|---|--|------------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳          |        |                          |   |  |            |              |
| 項目                     | j      | <b>ミ額相当額</b>             |   | 算 出 根 拠  |            |              |
| 修繕費                    |        | 315,000 P                | 9 | 63,000,000 x 0.5                                 | %          |              |
| 維持管理費                  |        | 430,920 P                | 9 | 8,618,400 x 5.0                                  | %          |              |
| Λ.ΤΠ.Λ. <del>+</del> Β | 土地     | 467,700 P                | 9 | 查定額  |            |              |
| 公租公課                   | 建物     | 504,000 P                | 9 | 63,000,000 × 50.0 %                              | × 16.00    | / 1000       |
| 損害保険料                  |        | 63,000 P                 | 9 | 63,000,000 x 0.10                                | %          |              |
| 建物等の取壊費用の積立金           |        | 63,000 P                 | 9 | 63,000,000 x 0.10                                | %          |              |
| その他費用                  |        | 0 P                      | 9 |  |            |              |
| 総費用                    |        |                          |   |  |            |              |
| ~                      |        | 1,843,620 P              | 9 | ( 3,709 円/㎡)                                     | (経費率       | 22.4 %       |
| (3)-6 基本利率等            |        |                          |   |  |            |              |
| r:基本利率                 |        | 4.4 %                    | ) | g : 賃料の変動率                                       |            | 0.4 %        |
| a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等       | 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       | 等価格)   | 30 %                     | ) | 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 %                     | , | 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                                  | C          | .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              |        | 63,000,000 円             |   | ,  | 設計監理       |              |
|                        |        |                          |   | 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m  躯体部分 仕上部分 | x (100%+   | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率                |        | 0.0666                   |   | 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 30 %                    | + 0.0902 x |              |
| 建物等に帰属する純収益<br>×       | (      | 4,195,800 円<br>8,442 円/㎡ |   |  |            |              |
| (3)-8 土地に帰属する純収益       |        | 0,112 137 111            | , |  |            |              |
| 総収益                    |        |                          |   |  | 8,228,417  | 円            |
| 総費用                    |        |                          | + |  | 1,843,620  | 円            |
|                        |        |                          | + |  | 6,384,797  |              |
| 建物等に帰属する純収益            |        |                          |   |  | 4,195,800  |              |
| 土地に帰属する純収益 -           |        |                          | + |  | 2,188,997  |              |
| 未収入期間を考慮した土地に帰         | 属する純収益 |                          |   |  | 2,135,804  |              |
| ×                      |        |                          |   | (  | 4,297      | 円/m²         |
| (3)-9 土地の収益価格          | 還元利回り  | (r-g) 4.0 %              | ) |  |            |              |
|                        |        | 53,395,100 円             | ] | (  | 107,000    | 円/m²         |

# 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 春日(県) 5-3 宅地-1

| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 | 日本不動産研究所 | 九州支社 |
|-------------|-----|--------|-----|--------|----------|------|
| 春日(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第5   | 氏名  | 不動産鑑定士 | 古川 一哉    |      |

鑑定評価額200,000,000 円1 ㎡当たりの価格226,000 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 11日                           | (6)  | [令和 4年1月] | 175,000 円/㎡ |
|---------------|-----------------|----------|--|------|-----------|-------------|
| <br>(2 )実地調査日 | 令和 4年 6月 28日    | (5)価格の種類 | <br>  正常価格                             | W/J/ | 路線価又は倍率   | 倍           |
| (2)天地响直口      | マ和 4 年 0 万 20 日 |          | 11111111111111111111111111111111111111 | 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                         | い连田の          | ル女日          |              |                            |                             |                   |            |                    |                   |                |                                |                |  |  |
|------------------|----------------------------------|---------------|--------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------------|----------------|--|--|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等              | がに<br>春E      | ∃市桜ヶ♬        | 〔4丁目         | 23番                        |                             |                   |            |                    |                   | 地利<br>( ㎡ )    |                                | 884<br>)       | 法令上の規制等                                |  |
| 地                | 形状                               | 敷地の況          | 利用の現         | 周辺<br>況      | ②の土地の                      | 利用の状                        | 接面道路の状況           |            |                    | 供給<br>処理施<br>設状況  | 接边             | 主要な交通施設との<br>接近の状況<br>井尻1.2 km |                | (60,200)                               |  |
|                  | 長方形<br>1.5:1                     | 店舗<br>S 2     |              |              | 舗のほかに<br>れる路線商             | - 3117 1 1 1 1 1            | 南西15 m<br>県道      |            | 7                  | 水道、<br>ガス、<br>下水  |                |                                |                | (その他)<br>高度地区最高20m                     |  |
| (2)              | 範囲                               | 東 80          | m、西          | 50 m、        | 南 90                       | m、北                         | 50 m              | 標準         | 的使用                | 低層                | 店舗地            | ļ                              |                | 1                                      |  |
| 近                | 標準的画地の形ង                         | 犬等            | 間口約          | 30           | m、 奥行                      | 5 約                         | 25 m.             | 規          | 摸                  |                   | 750 m²         | 程度、                            | 形状(            | まぼ長方形                                  |  |
| 隣<br>地<br>域      | 地域的特性                            | 特記 特          | 記すべき         | 事項はな         | l I                        | 街 15 m 県道 交通 施設             |                   |            | 井尻駅 南東方1.2 km 法令 2 |                   |                | (60,200)<br>這度地区最高20m          |                |  |  |
| -                | 地域要因の将<br>来予測                    | 大規模症          |              |              | 商業地域 <sup>-</sup><br>移するも( | — -<br>で、病院Ⅰ                |                   | するドラ       |                    | ストア               | 等の対            | 3外型サー                          |                | 設が集積している。                              |  |
|                  | 侵有効使用の判定                         | 低層店舗          |              |              |                            |                             |                   |            | 0                  | 対象基準<br>の個別的<br>因 | 集地 た<br>内要     | 111                            |                |  |  |
| ` ′              | 鑑定評価の手法<br>)適用                   | 収益還元          |              | 比準価4<br>収益価4 | 咨                          | 229,000 円/㎡<br>159,000 円/㎡  |                   |            |                    | <b>-</b>          |                |                                |                |  |  |
|                  | 原価法                              |               |              | 積算価値         |                            |                             | /                 | 円/㎡        |                    |                   |                |                                |                |  |  |
|                  |                                  | 開発法           |              |              | こよる価格                      |                             | /                 | 円/㎡        | 1 4 4              | 7 AL DA 6         | - <del> </del> | L1+ • III -                    | + <b>=</b> ==  |  |  |
| (6) n            | 万場の特性                            | 店舗用地<br>価は上昇  | 等を求め<br>傾向で推 | る個人な移してき     | ζは法人等                      | である。<br>店等の出 <mark>が</mark> | 大規模症<br>ちは減り      | 院の整<br>するも | 備が進<br>のと考         | んだこ<br>えられ        | ともあれるが、        | 5リ、調剤<br>自社利用                  | 削薬局等の<br>目の需要も | 皆の中心は、郊外型のD出店の需要も多く地<br>Bある。取引の中心と     |  |
| \ \ \ \          | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頁の決定の理由  | ら得られ          | えく<br>では比準価  | を適切な         | 设置元利回                      | リで還元し                       | <b>ノて求め</b>       | たもの        | である                | が、想               | 定部分            | うを含むた                          | こめ、規筆          | 双益価格は想定建物か<br>10性がやや劣る。よっ<br>鑑定評価額を上記の |  |
| (8)<br>公規<br>示準  |                                  | - <u>-</u>    |              | 時点<br>修正     | 標準化<br>補正                  | 地域要<br>因のb<br>較             | 便 個別<br>一 要[<br>比 | 因の         | 対象基<br>の規準<br>(円 / | 価格                | 内準             |                                |                | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                   |  |
| 価と<br>格し<br>をた   |                                  |               |              | 100          | 100 [ ] [                  |                             | [<br>100          | 1          |                    |                   | 補正             | –                              |                | 因 行政 その他                               |  |
| (9)<br>指か<br>定ら  |                                  | 号             | -            | 時点<br>修正     | 標準化補正                      | 地域要<br>因の比<br>較             |                   | 因の         | 対象基<br>の比準<br>(円 / | 価格                | 標内 準訳 化        | 交通<br>環境                       |                | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                   |  |
| 基の<br>準検<br>地討   |                                  | 地の価格<br>円 /   | ,  -         | 100          | 100                        | 100                         | 100               |            |                    |                   | 補正             |                                |                | 因 行政<br>その他                            |  |
| (10)<br>対年<br>象標 | ら 継続 新規<br>前年標準価格                |               | 210,000      |              | 価 変 格 動                    | 一般的 要 因                     |                   |            |                    |                   |                |                                |                | セスが良好であること<br>需要は堅調である。                |  |
| 基準<br>準価<br>地格   | ・ 2 基準地が共<br>である場合の検討<br>計 代表標準地 | 通地点(代表<br>標準地 | 衣標华地寺        | ∠问一地<br>-    | 形状成況要                      | 世 垣 要 因                     |                   |            |                    |                   |                | 他の需要の<br>で推移して                 |                | 共同住宅用地としての                             |  |
| の等前か             | 公示価格                             | +7.6          | % 半年間        | 円/㎡<br>      | 要<br>因<br>% の              | (個別的)要 因                    |                   | 別的要        | 因に変                | 動はない              | .1             |                                |                |  |  |
|                  |                                  |               |              |              |                            |                             |                   |            |                    |                   |                |                                |                |  |  |

| <u> </u> | <b>試昇伽</b> | 竹弄儿         | 76KY.          |                |                 |                |                  |             |          |               |            |                 | <u></u>         | 計(県)               | 5 - 3                               | 3 毛地-2                        |
|----------|------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|-------------|----------|---------------|------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| (1)      | )比準価格      | 算定内         | 訳              |                |                 |                |                  |             |          |               |            |                 |                 |                    |                                     |                               |
| NO       | 取引導例番号     |             | 所在及び地<br>」等    | と 番並びに         | 「住居表示           | 取引時点           | 類型               | 地積          | ( m²)    | の刑            | 画地<br>衫状   | 接面道<br>状況       | 路の              | 主要交通<br>設の状況       | 施                                   | 法令上の規<br>制等                   |
| а        | 春日40       | 春           | 日市             |                |                 |                | 建付地              | (           | ,        | ほほ) 方形        |            | 南東28 m<br>北西2.7 |                 |                    |                                     | 近商<br>(90,200)                |
|          | - 8        | 801         |                |                |                 |                |                  |             |          |               |            | 二方路             |                 |                    |                                     |                               |
| b        | 春日40       | 10          | 春日市            |                |                 | 貸家 建付地         | (                | ,           | ほほ<br>方形 | ぎ長<br>ジ       | 南西15.9 m県道 |                 |                 | li                 | 準工<br>(60,200)<br>高度地区最高20m<br>地区計画 |                               |
| С        | 春日40<br>H  |             | 日市             |                |                 |                | 建付地              | (           | ,        | ほに<br>) 方形    | ぎ長<br>ジ    | 西10 m県          | 道               |                    |                                     | 2 中専<br>(60,150)<br>高度地区1種15m |
|          | -          | 1           |                |                |                 |                |                  |             |          |               |            |                 |                 |                    |                                     |                               |
| d        | 福岡博多       |             | <b>岡市博多区</b>   |                |                 |                | 貸家 建付地           | (           |          | (ほほ<br>)<br>形 | ぎ整         | 東7 m市道          |                 |                    |                                     | 商業<br>(90,400)                |
| e        | - 8        | 307         |                |                |                 |                |                  |             |          |               |            |                 |                 |                    |                                     |                               |
|          | _          |             |                |                |                 |                |                  | (           |          | )             |            |                 |                 |                    |                                     |                               |
| NO       | 取引(円       | 価格<br>/ m²) | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正     | 標準化補正          | 推 (              | 定価格<br>円/㎡) | 地域因のは    | 或要<br>北較      |            | 性定標準価<br>(円/㎡)  |                 | 別的要因(<br>較         | מ                                   | 査定価格<br>(円/㎡)                 |
| а        | (          | )           | 100            | [106.0]<br>100 | 100             | 100            |                  | 050 000     | 100      |               |            | 0.40, 00        | 街路              |                    | 0.0                                 | 044 000                       |
| b        | (          | 2,286<br>)  | [100.0]<br>    | [102.5]        | [100.0]<br>     | [100.0]<br>    |                  | 256,823     | 100      |               |            | 240,92          | 2<br>交通<br>接近   |                    | 0.0                                 | 241,000                       |
| c        | 162        | 2,018       | 100.0]         | 100            | [ 70.0]<br>100  | [100.0]        |                  | 237,241     | 100      |               |            | 225,94          |                 |                    | 0.0                                 | 226,000                       |
|          | 13         | 5,975       | [100.0]        | 100            | [100.0]         | [100.0]        |                  | 140,190     | [ 63     |               |            | 222,17          | 画地<br>1<br>一 行政 |                    | 0.0                                 | 222,000                       |
| d        | 173        | )<br>3,991  | 100<br>[100.0] | [108.0]<br>100 | 100<br>[ 90.0 ] | 100<br>[100.0] |                  | 208,789     |          |               |            | 233,28          |                 |                    | 0.0                                 | 233,000                       |
| e        |            | )           | 100            |                | 100             | 100            |                  |             | _100     | )             |            | <u> </u>        |                 | [100.              | <u>.o</u> .]                        |                               |
| NO       | ア事情        | イ月率         | 「 ウ標準化         | 100<br> 補正の内記  | [ ]<br>R        | [ ]            |                  |             | ] [      | ]<br>工地垣      | 或要厌        | <br> の比較のF      | <br>为訳          | 100                |                                     |                               |
|          | の内容        |             | 13.7.13        |                | •               |                |                  |             |          |               |            |                 |                 |                    |                                     |                               |
| а        | 正常         | %/月         |                | 0.0            | 交通・接            | 近 0.0          | 環境               |             | 0.0      | 街路            |            | +2.0            | 交通・接            | 近 +10.0            | 環境                                  | -5.0                          |
|          |            | +0.75       | 画地             | 0.0            | ¦行政             | 0.0            | その               | 他           | 0.0      | <br>行政        |            | 0.0             | その他             | 0.0                |                                     |                               |
| b        | 正常         | %/月         | 街路             | 0.0            | 交通・接            | 近 0.0          | 環境               |             | 0.0      | 街路            |            | 0.0             | 交通・接            | 近 +5.0             | 環境                                  | 0.0                           |
|          |            | +0.62       | 画地             | 0.0            | ¦行政             | 0.0            | その               | 他           | 0.0      | <br>行政        |            | 0.0             | <br>その他         | 0.0                | . L                                 |                               |
| С        | 正常         | % / 月       |                | 0.0            | 交通・接            | 近 0.0          | 環境               |             | 0.0      | 街路            |            | -1.0            | 交通・接            | 近 -2.0             | 環境                                  | -35.0                         |
|          |            | +0.44       | 画地             | 0.0            | . L<br>¦行政<br>' | 0.0            | \ <del>そ</del> の | 他           | 0.0      | <br>行政        |            | 0.0             | <br>その他         | 0.0                |                                     |                               |
| d        | 正常         | %/月         |                | 0.0            | -<br>├交通・接      | 近 0.0          | 環境               |             | 0.0      | 街路            |            | -4.0            | 交通・接            | 近 <sub>+11.0</sub> | 環境                                  | -20.0                         |
|          |            | +1.00       | 画地             | 0.0            |                 | 0.0            | その               | 他           | 0.0      | <br>行政        |            | +5.0            | <br>その他         | 0.0                |                                     |                               |
| е        |            | % / 月       | 街路             |                | 交通・接            | 近              | 環境               |             | 1        | 街路            |            |                 | 交通・接            | 近                  | 環境                                  | :                             |
|          |            |             | 画地             |                | └<br>¦行政        |                | ーその              | <br>他       |          | <br>行政        |            | L<br> <br> <br> | その他             |                    | . L                                 |                               |
| ー<br>オ   | ·<br>比準価格  | 決定の         | 埋由             |                |                 |                |                  |             |          |               |            | <u> </u>        | 〔 比準価           | <br>各:             | 22                                  | 9,000 円 / ㎡                   |

| (2)  | )積算価格算       | 定内  | 訳          |     |        |     |            |                         |          |                |     |              |      |           |           |     |                            |
|------|--------------|-----|------------|-----|--------|-----|------------|-------------------------|----------|----------------|-----|--------------|------|-----------|-----------|-----|----------------------------|
| (2)  | )-1 原侃       | 法が  | 適用でき       | ないは | 場合その理由 |     | 既成         | 市街地に                    | 所在し      | /、土地の          | 再調; | <b>達原価</b> ₫ | )把握が | 困難であ      | るため       | )   |                            |
| (2)  | )-2 造成       | 战宅地 | 内等に存       | し原信 | 西法の適用が | 可能な | ҈場合(       | の価格                     |          |                |     |              |      |           |           |     |                            |
| ì    | 造成事例番·       | 号   |            |     | -      |     |            | 所在及                     | び地番      | Ĭ              |     |              |      |           |           |     |                            |
| 1111 | 素地の取得<br>(円/ |     | 事情補        | ÎE  | 時点修正   |     | の価格        | D補修正後<br>各<br>( 円 / ㎡ ) |          | 造成工事費<br>(円/I  | m²) | 標準           | 化補正  | 時点何       | <b>修正</b> |     | 5成工事費の補<br>8正後の価格<br>(円/㎡) |
|      |              |     | <u>100</u> | ]   | 100    |     |            |                         |          |                |     | <u>10</u>    | 00]  | L10       | ]         |     |                            |
| 1    | 付帯費用         |     | 標準化        | 補正  | 時点修正   |     | 付帯費<br>正後の | ─────<br>費用の補修<br>D価格   |          | ラ効宅地化<br>余した価格 | 枢で  | 地域<br>較      | 要因の比 | 個別的<br>比較 | 的要因(      | カ 再 | 調達原価                       |
|      | (円/          | m²) |            |     |        |     |            | (円/m²)                  |          | (円/1           | 'n) | 12           |      | NA POTA   |           |     | (円/㎡)                      |
|      |              |     | 100<br>[   | ]   | 100    |     |            |                         |          | (              | %)  | <u>10</u>    | 00]  | <u>I</u>  |           |     |                            |
| 7    | 熟成度修正        |     | [          | ]   | / 100  | ·   |            |                         | 積算       | 価格             |     |              | F    | 円 / ㎡     |           | •   |                            |
| 内記   | 沢            |     |            |     |        |     |            |                         |          |                |     |              |      |           |           |     |                            |
| 素地   | 事情の<br>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   | 域要因の比        | 較   |            | 街路  | }      |     | 交通 ·       | ・接近                     | <u>'</u> | 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                 | 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<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益       | 還元利回り              |
| 接   | (円)                         | (円)         | (円)        | (円)            | (円)            | (円)                    | (r-g)              |
| 法   | 15,621,705                  | 3,576,900   | 12,044,805 | 6,300,360      | 5,744,445      | ( 0.9757)<br>5,604,855 | (4.4 0.4)<br>4.0 % |
|     | 収益価格                        | 140,121,375 | 円 ( 159    | 9,000 円/㎡)     |                |                        |                    |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |             |            |                |                |                        |                    |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  |             |            |                |                |                        |                    |

| (4)開発 | 発法による価格算 | 定内訳 |       |    |            |     |          |         |       |       |
|-------|----------|-----|-------|----|------------|-----|----------|---------|-------|-------|
| (4)-1 | 開発法の適用   | する  | しない   | 開多 | 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 | П  | 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)      |     | (     | 円) | (%)        |     | (円/m²)   | ( m² )  | (円/㎡) | ( m²) |
|       |          |     |       |    |            |     |          |         |       |       |
| 開発    | 法による価格   |     | -     |    | 円 (        |     | 円/㎡)     |         |       |       |

| (2)           | -2 想定建           | 単物の中    | 1997年               |       |               |           |               |              |               |             |                |                      | 春日(県)<br>————  | 5 - 3           | - 毛地-4<br>  |
|---------------|------------------|---------|---------------------|-------|---------------|-----------|---------------|--------------|---------------|-------------|----------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------|
| (3)           | 心                | ヒャル・フィン | <b>\</b> ///L       |       |               |           |               |              |               |             |                |                      |                |                 |             |
|               |                  | 用       | 途                   |       | 建築面           | 積         | ( m²)         |              | 構造・           | 階層          |                | 延床                   | 面積             | _               | ( m²)       |
| 店舗            | 誧                |         |                     |       |               |           | 300.00        | S            | 2             | F           |                |                      |                | 600             | 0.00        |
| - 4           | <br>公法上の規        | 制等      |                     |       |               |           |               |              |               |             |                |                      |                |                 |             |
| 用ì            | 金地域等             |         | 基準建蔽                | 率等    | 指定容積          | <b>責率</b> | 基準容積率等        | 地積           |               | 間口          | コ・奥行           |                      | 前面道路、          | 幅員等             |             |
| 準高原           | 工<br>度地区最高       | §20m    |                     | 60 %  |               | 200 %     | 200 %         | 6            | 884 m         | 34          | 1.0 mx         | 26.0 m               | 前面道路:<br>特定道路ま | : 県道<br>きでの距離 : | 15.0 m<br>m |
| <i>,</i><br>1 | 想定建物の            | )概要     | 鉄骨造2                | 階建(   | の店舗を          | 想定した      | Ē             |              | 有効率<br>の理由    | ፤ 1         | 100.0 %        | 外部階                  | 段のため           |                 |             |
| (3)           | -3 総収益           | 算出内     | 訳                   |       |               |           |               |              |               |             |                |                      |                |                 |             |
|               | 階層               | 用道      | <u> </u>            | 床面    |               | 有効<br>率   | 有効面積          | 支払賃          | 当たり月額<br>[料   | Į į         | 目額支払賃          | 5料 a                 | 保証金等(月数        | 数) a保証金         |             |
|               |                  |         |                     |       | ( m²)         | (%)       | ( m²          | ) (円)        |               |             |                | (円) t                | 権利金等(月数        |                 | . , ,       |
|               | 1 ~ 1            | 店舗      |                     |       | 300.00        | 100.0     | 300.0         | 0            | 2,630         |             | 789            | ,000                 | 10.0           | 0 7             | 7,890,000   |
|               | 2 ~ 2            | 店舗      |                     |       | 300.00        | 100.0     | 300.0         | 0            | 1,900         | )           | 570            | ,000                 | 10.0           | 0 5             | 5,700,000   |
|               |                  |         |                     |       |               |           |               |              |               |             |                |                      |                |                 |             |
|               |                  |         |                     |       |               |           |               |              |               |             |                |                      |                |                 |             |
|               | ~                |         |                     |       |               |           |               |              |               |             |                |                      |                |                 |             |
|               | ~                |         |                     |       |               |           |               |              |               |             |                |                      |                | 40              | 500 000     |
| 1             | 計                |         |                     |       | 600.00        | 100.0     | 600.0         | 0            |               |             | 1,359          | ,000                 |                | 13              | 3,590,000   |
| 1             | <b>丰額支払賃</b>     | 量料      | 4                   |       |               |           |               |              | 1,359         | ,000        | 円 × 12         | ケ月 =                 |                | 16,30           | 08,000 円    |
| a             | 共益費(管            | 管理費)    |                     |       |               |           |               | 円            | /m² x         |             | m²x            | 12ケ月                 | =              |                 | 0 円         |
|               |                  |         | の算出根拠               |       |               |           | 共益費を別         |              |               | ないが         |                |                      |                |                 |             |
|               |                  | •       | 車場使用料<br><br>根拠、金額  |       |               |           | <b>動会等に</b> L |              | /台 x          | +> 12 =     | 台x 12          |                      |                | =               | 0円          |
|               |                  | •       |                     | !)    |               |           | 敷金等によ         | リエ分担,308,000 |               | めり          | T上しなり<br>5.0   |                      |                |                 | 0円          |
|               | 空室等によ<br>+ a)x 空 |         | ₹相当額<br>√(%)+(      | x 空   | 室率B(          | %))       | +             | , 300, 000   | / IJ x<br>円 x |             |                | % =                  |                | 8′              | 15,400 円    |
| l             | <br>以上計          | + a+    |                     |       |               |           |               |              |               |             |                | -                    |                |                 | 92,600 円    |
| 1             |                  | 運用品     | 5(空室損失              | 考慮征   | <b></b>       |           | 13,59         | 0,000円       | × 95          | 5.0 %       | о́ ×           | 1.0                  | 0 % =          |                 | 29,105 円    |
| ŧ             | 権利金等の            | 運用益     | き 及び償却額             | 額(空3  | 室損失考慮         | 憲後)       | 償去            | 『年数(<br>円    | ×             | 年)          | <br>運用利<br>6 × | 回り(                  | %)<br>=        |                 | 0 円         |
| - 7           | その他の収え           | ∖に係る    |                     | 運用益   | (空室損失         | 考慮後)      |               | 円            |               |             | о́ ×           |                      | % =            |                 | 0円          |
| 4             | 総収益              | +       | + +                 |       |               |           |               | 15,6         | 621,705 円     |             | (              |                      | 17,672         | 円/㎡)            |             |
| (3)           | -4 1 m²≌         | áたりσ    | )月額支払賃              | 賃料の   | 算出根拠          | ŀ         | ( )内は3        | 5払賃料         |               |             |                |                      |                |                 |             |
| NO            | 事例番              | 号       | 事例の<br>実質賃料<br>(円 / |       | 事情補正          | 時,<br>正   | 点修 標準(<br>補正  | と 建物         |               | 域要<br>比較    | 基準的格差修正        | 皆 <u>查</u> ;<br>E (P | 定実質賃料]/㎡)      | 基準地基準           | 隼階の賃料       |
| а             | 春日 ( 賃<br>C      | 1101    | 2,8                 |       | 100<br>[100.0 | [100]     | -             |              |               | 0.0]        | 100<br>[100.0  | -<br>]               | 2,796          | 対象基準階(月額実質質     |             |
| b             | 春日 ( 賃<br>C      | į́) 4   | 2,0                 |       | 100<br>[100.0 | _ [100    | .0] 100       |              |               | 00<br>3.0 ] | 100<br>[100.0  | _                    | 2,502          | 月額支払賃           |             |
| С             | -                | 1102    | ( 2,0               | 000 ) | _100          | _1        | ] _100        | 100          | ) _10         | 00          | _100           | _                    |                | -<br>基準階 1      | F B         |
|               | -                |         | (                   | )     | [             | ] 100     | ] (           | ] [          | ] [           | ]           | [              | ]                    |                |                 |             |

| (3)-5 総費用算出内訳      |                |               |  |
|--------------------|----------------|---------------|--|
| 項目                 | 美              | <b>ミ額相当額</b>  | 算 出 根 拠  |
| 修繕費                |                | 473,000 円     | 94,600,000 × 0.5 %   |
| 維持管理費              |                | 815,400 円     | 16,308,000 × 5.0 %   |
| \10 \\ \=          | 土地             | 1,342,500 円   | 查定額  |
| 公租公課               | 建物             | 756,800 円     | 94,600,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000   |
| 損害保険料              |                | 94,600 円      | 94,600,000 × 0.10 %  |
| 建物等の取壊費用の積立金       |                | 94,600 円      | 94,600,000 × 0.10 %  |
| その他費用              |                | 0 円           |  |
| 総費用                |                |               |  |
| ~                  |                | 3,576,900 円   | ( 4,046 円/㎡) (経費率 22.9 %   |
| (3)-6 基本利率等        |                |               |  |
| r:基本利率             |                | 4.4 %         | g:賃料の変動率 0.4 9   |
| 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 40 st   |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等   | 等価格)           | 30 %          | n b: 仕上の経済的耐用年数 25 st  |
| 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 g   |
| 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                 | <br>  <u> </u> | 定額            | 算 出 根 拠  |
| 建物等の初期投資額          |                | 94,600,000 円  | 設計監理料率<br>153,000 円 / ㎡x 600.00 ㎡x (100%+ 3.00 %   |
| 元利逓増償還率            |                | 0.0666        | 躯体部分     仕上部分     設備部:       0.0506 ×     40 % +     0.0642 ×     30 % +     0.0902 ×     30 |
| 建物等に帰属する純収益        |                | 6,300,360 円   | 0.0000 x 10 % 1 0.00 12 x 00 % 1 0.0002 x 00   |
| ×                  | (              | 7,127 円/㎡)    |  |
| (3)-8 土地に帰属する純収益   |                |               | T  |
| 総収益                |                |               | 15,621,705 円   |
| 総費用                |                |               | 3,576,900 円  |
| 純収益 -              |                |               | 12,044,805 円   |
| 建物等に帰属する純収益        |                |               | 6,300,360 円  |
| 土地に帰属する純収益 -       |                |               | 5,744,445 円  |
| 未収入期間を考慮した土地に帰る。   | 属する純収益         |               | 5,604,855 円  |
| ×<br>(3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り          | (r-g) 4.0 %   | ( 6,340 円/㎡  |
| (♥/ ▼ ┸╱╚♥╱ЧХ⊞IЩ1Ґ | ᇏᄼᆙᆉᆙᆸᆝᄼ       |               | 450,000 —  |
|                    |                | 140,121,375 円 | ( 159,000 円/m  |