

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	34,700,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市春日9丁目60番外				地積(㎡)	257	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:2	住宅 W2	区画整理された低丘陵地の一般住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	大野城2.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 50m、南 40m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 22m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	大野城駅 南西方2.2 km	法令 1低専(50,80) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、春日市に存する居住環境に優る戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、福岡市中心部等へ通勤する平均的な所得層の個人である。春日市は地価の上昇傾向が続いており、選好性の高い住宅地域においては、需要は強い状況である。需要の中心となる価格帯は、規模250㎡で土地のみ総額3,300~3,600万円程度、新築の戸建住宅は4,700~5,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の戸建住宅が取引の中心で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い戸建住宅地の取引事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、アパートなどの収益用建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した実証的な比準価格を基準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	春日(県) - 3							標準 交通 0.0 域 交通 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡	[107.1] 100	100 [104.0]	100 [98.0]	100	135,000	内訳	標準 画地 +4.0 因 行政 0.0
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							標準 行政 0.0 其他 0.0
変動率 年間 +3.8% 半年間 %		価格変動状況 要因		(一般的要因) 当市は、福岡市中心部への交通アクセスが良好で、居住環境も比較的 良好であるので、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。 (地域要因) 居住環境が良好で、小学校にも近く住宅地としての需要は底堅く、 地価は上昇傾向で推移しているが、上昇率は縮小傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	春日5C - 129	春日市				建付地	()	長方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)			
b	春日5C - 1001	春日市				建付地	()	不整形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)			
c	春日5C - 1004	春日市				建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道 北西3 m 角地		1 低専 (60,80)			
d	春日5C - 1013	春日市				更地	()	ほぼ正方形	北東6.2 m市道 南東4.2 m 角地		1 低専 (60,80)			
e	春日5C - 1101	春日市				建付地	()	ほぼ台形	北5.1 m市道 南西7 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 134,271	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	136,822	100 [99.9]	136,959	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	140,000			
b	() 111,072	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	127,116	100 [99.0]	128,400	環境 画地	0.0 +2.0	131,000			
c	() 137,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	132,274	100 [100.0]	132,274	行政	0.0	135,000			
d	() 131,881	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [106.1]	129,271	100 [101.0]	127,991	その他	0.0	131,000			
e	() 133,008	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	136,959	100 [101.0]	135,603		[102.0] 100	138,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.37	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 135,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	都市計画法上、第1種低層住居専用地域に所在し、自用の戸建住宅を中心とする居住の快適性を指向する住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市小倉6丁目117番			地積 (㎡)	165	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60,150)			
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	南西4.5m 市道	水道、ガス、下水	南福岡1.4km	(その他) 高度地区1種最高15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 60m、南 80m、北 80m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 15m、規模			165㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	南福岡駅 南西方1.4km 法令 2中専 (60,150) 高度地区1種最高15m 規制			
	地域要因の将来予測	地勢及び街路条件等に劣る当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。安定した住宅需要を背景に地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	113,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	77,600 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心で、規模の大きい土地であれば、収益物件の建築を目的とする不動産業者等の需要も期待できる。ハウスメーカー等による積極的な住宅供給の影響もあり地価は依然上昇傾向で推移しており、取引価格は160㎡程度の住宅地であれば1,500~2,000万円、土地建物一体の新築物件では3,500万円前後が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、類似地域内の規範性を有する取引事例から求められた市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益性を反映した収益価格については、共同住宅の建築を想定し試算を試みたものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低く試算された。従って、より規範性の高い標準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円/㎡		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	126,000 円/㎡	[107.1]	100	100	[100.0]	114,000			0.0 地 街路 +3.0
	126,000 円/㎡		100	[104.0]	[113.7]	100				0.0 域 交通 -4.0
										0.0 要 環境 +15.0
										0.0 因 行政 0.0
										0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因	
	変動率	年間 +5.6%	半年間	%	(一般的要因)	増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数及び建築着工件数は増加している。				
					(地域要因)	街路条件がやや劣る既存の住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。住宅地の需要は比較的堅調に推移している。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5KD H - 4	春日市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.1 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	春日5C - 1120	春日市		更地	()	不整形	北西4 m市道		2中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
c	春日5C - 1103	春日市		建付地	()	袋地等	南西6 m市道		準工 (60,200) 高度地区最高20m		
d	春日5KD H - 5	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 南東4 m 角地		2中専 (70,150) 高度地区1種最高15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 97,069	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	113,463	$\frac{100}{[98.0]}$	115,779	街路 交通・ 0.0	116,000	
b	() 112,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	117,437	$\frac{100}{[102.9]}$	114,127	接近 環境 0.0	114,000	
c	() 111,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	121,986	$\frac{100}{[113.3]}$	107,666	画地 行政 0.0	108,000	
d	() 102,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,662	$\frac{100}{[96.0]}$	110,065	その他 0.0	110,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 113,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,229,050	457,740	1,771,310	1,312,850	458,460	(0.9774) 448,099	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	12,802,829 円 (77,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	10.5 m x 15.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2 L D K x 4 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,380	89,700	2.0	179,400
							1.0	89,700
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,380	89,700	2.0	179,400
							1.0	89,700
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		179,400		358,800
								179,400
年額支払賃料				179,400 円 x 12ヶ月 = 2,152,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,152,800 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 114,840 円				
以上計 + a+ - -				2,181,960 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				358,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,409 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 179,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 43,681 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,229,050 円 (13,509 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)5 C - 101	1,348 (1,320)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,498	対象基準階の 月額実質賃料 1,412 円/㎡
b	春日(賃)5 C - 102	1,243 (1,217)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,407	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	86,800 円	21,700,000 x	0.4 %
維持管理費	114,840 円	2,296,800 x	5.0 %
公租公課	土地	39,100 円	査定額
	建物	173,600 円	21,700,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	21,700 円	21,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,700 円	21,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	457,740 円 (	2,774 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,700,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 x 40 % + 0.0608 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,312,850 円 (7,957 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,229,050 円	
総費用		457,740 円	
純収益 -		1,771,310 円	
建物等に帰属する純収益		1,312,850 円	
土地に帰属する純収益 -		458,460 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		448,099 円 (2,716 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	12,802,829 円 (	77,600 円 / m ²)	

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	29,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	135,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市紅葉ヶ丘西 6 丁目 1 0 5 番				地積 (m ²)	221	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6.2 m 市道	水道、ガス、下水	春日2.3 km	(その他) 高度地区1種最高15m 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、			規模	220 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6.2 m 市道	交通 春日駅 南西方2.3 km	法令 1 中専 (60,150)	高度地区1種最高15m 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は春日市及び当市と隣接し、代替競争等の関係が強い大野城市の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境が良好なため需要は底堅く、220 m ² 程度の土地であれば3,000万円前後、新築の戸建物件であれば5,500万円前後が中心の価格帯となるが総額が高額のため、画地面積が比較的小規模であり総額を抑えた物件の取引が多くなっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、要因格差率についても小さい取引事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、中小規模の一般住宅が建ち並び住宅地域に存し、市場性に基いて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 126,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動	要因	市内全域的に需要は堅調であるが、1 低専の住宅地を中心に総額の観点から地価の上昇率が縮小している地域もみられるようになった。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間 +7.1 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5C - 104	春日市		更地	()	長方形	南4.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	春日5C - 1008	春日市		更地	()	長方形	南6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
c	春日5C - 1018	春日市		更地	()	ほぼ正方形	南西7 m市道		1 低専 (50,80)		
d	春日5C - 1004	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道 北西3 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 134,656	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [104.0]	136,339	100 [98.9]	137,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	143,000	
b	() 120,523	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [104.0]	120,059	100 [94.1]	127,587	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	133,000	
c	() 132,920	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [96.9]	142,659	100 [113.3]	125,913	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	131,000	
d	() 137,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	132,274	100 [104.0]	127,187	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	132,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 135,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己利用目的の取引が中心で、市場性、資産性に基づいて価格が形成される地域であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	23,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	142,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市若葉台東 4 丁目 3 0 番				地積 (m ²)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.7 m 市道	水道、ガス、下水	春日1.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模			170 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 4.7 m 市道	交通 春日駅 南西方1.5 km	法令 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として今後も推移するものと思料する。1 低専に存し細分化が困難なため総額の観点から地価の上昇率は縮小しているが、需要は堅調であり、当面の間、地価の上昇は継続するものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 142,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²							
	原価法	積算価格 / 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は春日市及び当市と隣接し代替競争等の関係が強い大野城市の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。1 低専に存し細分化不能であるため、総額の観点から地価の上昇率は縮小しているが、需要は堅調であり地価は上昇している。市場の中心となる価格帯は土地のみで 2, 2 0 0 万円 ~ 2, 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 4, 5 0 0 万円 ~ 5, 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、要因格差率についても小さい規範性の高い取引事例を多数収集し得たため、標準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、1 低専に存する戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	補正 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	126,000 円 / m ²	[107.1]	100	100	[104.0]	142,000	補正 行政 其他	+3.0 -2.0 -7.0 +1.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 136,000 円 / m ²			価格形成要因	(一般的)	市内全域的に需要は堅調であるが、1 低専の住宅地を中心に総額の観点から地価の上昇率が縮小している地域もみられるようになった。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	1 低専の住宅地であり画地の細分化は困難であるため総額の観点から価格に伸びしろが少なくなっており地価の上昇率は縮小した。			
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %		(個別的)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5C - 104	春日市		更地	()	長方形	南4.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	春日5C - 1008	春日市		更地	()	長方形	南6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
c	春日5C - 1018	春日市		更地	()	ほぼ正方形	南西7 m市道		1 低専 (50,80)		
d	春日5C - 1004	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道 北西3 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 134,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	136,339	$\frac{100}{[95.0]}$	143,515	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
b	() 120,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	120,059	$\frac{100}{[88.8]}$	135,202		149,000	
c	() 132,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	142,659	$\frac{100}{[107.2]}$	133,077		141,000	
d	() 137,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	132,274	$\frac{100}{[98.9]}$	133,745		138,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			139,000	
									[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.59	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 -4.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 142,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市下白水南 1 丁目 1 0 4 番				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス、下水	博多南 1.4 km	(その他) 高度地区 1 種最高 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、			規模	165 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5 m 市道	交通施設	博多南駅 北東方 1.4 km 法令 1 中専 (60,150) 規制 高度地区 1 種最高 15m	
	地域要因の将来予測	県道背後に存する既存住宅地域で、最寄り駅から距離があるものの、県道沿いの地域等に各種の小売店舗等が立地し、生活利便性が比較的良好であることから、今後しばらく、地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	70,200 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市西部を中心とした戸建住宅地域の圏域。需要者の中心は、福岡市等へ通勤する平均的な所得層の個人等である。北方の県道沿いの地域等に各種店舗が立地し、生活利便性は比較的良好で、地価の値頃感もあり、住宅地に対する需要は、強い状況である。中心となる価格帯は、規模 1 6 5 m ² で土地のみ総額 1 , 8 0 0 ~ 2 , 3 0 0 万円程度、新築の土地建物総額で 3 , 8 0 0 万円前後と把握されるが、それを超える高値での取引も散見される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	生活利便性が比較的良好であることから戸建住宅のほか、賃貸用アパートも立地している。比準価格は類似性の高い取引事例を採用した価格で市場の実態を反映している。当該地域はアパートも立地するものの自用の戸建住宅が取引の中心である地域であることから、収益価格は比準価格と比較して低位に試算されたものと判断される。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	那珂川(県)	- 2						
	前年指定基準地の価格	[108.1]	100	100	[100.0]			
	111,000 円 / m ²	100	[100.0]	[100.8]	100	119,000		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 111,000 円 / m ²		価格変動状況	(一般的)	当市は、福岡市中心部への交通アクセスが良好で、居住環境も比較的良好であるので、住宅地を中心に不動産需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域)	北方の県道沿いに各種店舗が立地し、生活利便性が比較的良好で、他地域と比べて地価の値頃感があり、需要は強含みで推移している。			
	代表標準地 標準地			(個別的)	個別的的要因に変動はない			
	標準地番号							
	公示価格							
	円 / m ²							
	変動率	年間 +8.1 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5C - 120	春日市		更地	()	ほぼ台形	南4.4 m市道		2 住居 (60,176) 高度地区1種最高20m		
b	春日5C - 121	春日市		建付地	()	ほぼ整形	東8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
c	春日5C - 1023	春日市		建付地	()	長方形	西3.6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
d	春日5C - 1210	春日市		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
e	春日5C - 1211	春日市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 北12 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 133,924	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [99.0]	139,606	100 [107.9]	129,385	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	129,000	
b	() 103,393	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	109,183	100 [94.9]	115,051	環境 0.0	115,000	
c	() 117,089	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,431	100 [98.8]	120,882	画地 0.0	121,000	
d	() 120,964	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	122,760	100 [100.0]	122,760	行政 0.0 その他 0.0	123,000	
e	() 111,052	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [104.0]	109,450	100 [96.0]	114,010	[100.0] 100	114,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +9.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	120,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,473,730	442,800	2,030,930	1,614,720	416,210	(0.9738) 405,305	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	11,580,143 円 (70,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	75.00	W 2 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60%	150%	150%	165㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	メゾネットのファミリータイプの2戸を想定した			有効率の理由	100.0%	内階段であるため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,350	101,250	1.0	101,250	1.0	101,250
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		202,500				202,500
年額支払賃料						202,500 円 x 12ヶ月 = 2,430,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,430,000 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 127,500 円				
以上計 + a+ - -						2,422,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						202,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,924 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 202,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 49,306 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,473,730 円 (14,992 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)5 C - 1002	1,313 (1,260)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,382	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	春日(賃)5 C - 1201	1,402 (1,372)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,375	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	92,800 円	23,200,000 x	0.4 %
維持管理費	76,500 円	2,550,000 x	3.0 %
公租公課	土地 41,500 円	査定額	
	建物 185,600 円	23,200,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	23,200 円	23,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,200 円	23,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	442,800 円 (	2,684 円 / m ²)	(経費率 17.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9738
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,200,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 150.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0696	躯体部分 0.0545 x 40 % +	仕上部分 0.0760 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,614,720 円 (9,786 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,473,730 円	
総費用		442,800 円	
純収益 -		2,030,930 円	
建物等に帰属する純収益		1,614,720 円	
土地に帰属する純収益 -		416,210 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		405,305 円 (2,456 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	11,580,143 円 (	70,200 円 / m ²)	

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	26,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市白水池 2 丁目 1 0 番				地積 (m ²)	249	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南6.8 m 市道	水道、ガス、下水	博多南2 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 90 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			250 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6.8 m 市道	交通 博多南駅 南東方2 km	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟している当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思料される。安定した住宅需要を背景に地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 105,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²						
	原価法	積算価格 / 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。主な需要者は、市内及び周辺市町に在住する一次取得者が中心である。交通接近条件等が劣る既存の住宅地域においてもハウスメーカー等による分譲住宅地供給が活発であり、住宅地取引は比較的堅調に推移している。取引価格は 2 5 0 m ² 程度の住宅地であれば 2 , 5 0 0 万円前後が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己の居住用の戸建住宅を建築するための取引が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。一方、標準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那珂川(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	111,000 円 / m ²	[108.1]	100	100	[104.0]	109,000	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 101,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 +4.0 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数及び建築着工件数は増加している。 (地域) 閑静な既存の戸建住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。住宅地の需要は比較的堅調に推移している。 (個別的) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳																																																																																																																																							
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等																																																																																																																														
a	春日5C - 1211	春日市		更地	()	ほぼ整形	南6m市道 北12m 二方路		1中専 (70,150) 高度地区1種最高15m																																																																																																																														
b	春日5C - 1020	春日市		建付地	()	不整形	南東8m県道 北5m 角地		1中専 (70,150) 高度地区1種最高15m																																																																																																																														
c	春日5C - 112	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北7.1m市道		1中専 (60,150) 高度地区1種最高15m																																																																																																																														
d	春日5C - 121	春日市		建付地	()	ほぼ整形	東8m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m																																																																																																																														
e	-				()																																																																																																																																		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)																																																																																																																													
a	() 111,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	109,450	$\frac{100}{[104.0]}$	105,240	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0																																																																																																																													
b	() 103,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	105,948	$\frac{100}{[109.1]}$	97,111	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0																																																																																																																													
c	() 94,003	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,857	$\frac{100}{[102.0]}$	95,938	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0																																																																																																																													
d	() 103,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,183	$\frac{100}{[102.9]}$	106,106	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0																																																																																																																													
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0																																																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NO</th> <th>ア事情の内容</th> <th>イ月率変動率</th> <th colspan="5">ウ標準化補正の内訳</th> <th colspan="3">エ地域要因の比較の内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a</td> <td>正常</td> <td>% / 月 +0.63</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 0.0</td> <td>環境 0.0</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 +4.0</td> <td>環境 0.0</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 +4.0</td> <td>環境 0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地 +4.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>その他 0.0</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>正常</td> <td>% / 月 +0.60</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 0.0</td> <td>環境 0.0</td> <td>街路 +1.0</td> <td>交通・接近 +8.0</td> <td>環境 0.0</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 +8.0</td> <td>環境 0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地 +0.9</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>その他 0.0</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>正常</td> <td>% / 月 +0.46</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 0.0</td> <td>環境 0.0</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 +2.0</td> <td>環境 0.0</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 +2.0</td> <td>環境 0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>その他 0.0</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>正常</td> <td>% / 月 +0.56</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 0.0</td> <td>環境 0.0</td> <td>街路 +1.0</td> <td>交通・接近 -3.0</td> <td>環境 +5.0</td> <td>街路 0.0</td> <td>交通・接近 -3.0</td> <td>環境 +5.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>行政 0.0</td> <td>その他 0.0</td> <td>その他 0.0</td> </tr> <tr> <td>e</td> <td></td> <td>% / 月</td> <td>街路</td> <td>交通・接近</td> <td>環境</td> <td>街路</td> <td>交通・接近</td> <td>環境</td> <td>街路</td> <td>交通・接近</td> <td>環境</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地</td> <td>行政</td> <td>その他</td> <td>行政</td> <td>その他</td> <td>行政</td> <td>その他</td> <td>その他</td> </tr> </tbody> </table>										NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0				画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0				画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0				画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境				画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	その他
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳																																																																																																																															
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0																																																																																																																												
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0																																																																																																																													
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0																																																																																																																												
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0																																																																																																																													
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0																																																																																																																												
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0																																																																																																																													
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0																																																																																																																												
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0																																																																																																																													
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境																																																																																																																												
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	その他																																																																																																																													
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 105,000 円/㎡〕																																																																																																																															

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は自己利用を目的とする1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	86,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市塚原台 2 丁目 7 番				地積 (m ²)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済みの住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 市道	交通 大野城駅南西方 3 km	法令 1 低専 (50,80)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市南東部を中心とする郊外の住宅地域であり、想定需要者は戸建住宅目的のエンドユーザーで、福岡市都心部への通勤者等が中心となる。低金利等の金融環境に加え、対象近隣地域周辺は当該圏域内でも地価に割安感が認められることを背景に、一次取得層を中心に底堅い需要が認められ、地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模の土地であれば、総額 1,800 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、塚原台地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等も踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	大野城(県) - 1	[107.2]	100	100	[102.0]	86,300	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	76,500 円 / m ²	100	[103.0]	[94.1]	100	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,200 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	市内の土地取引件数は横ばい、人口は微減傾向で推移。継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	春日市郊外の住宅地で、既存住宅の建替等も見られる。市内住宅地のなかでは割安感があるため、地価は強含みで推移している。		
変動率		年間 +6.7 %	半年間 %	(個別的)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5C - 101	春日市		更地	()	ほぼ長方形	南西4.4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	春日5C - 103	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	春日5C - 1006	春日市		更地	()	長方形	東6 m市道 西3 m 二方路		1 低専 (60,80)		
d	春日5C - 107	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	大野城5C - 201	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 89,041	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	89,914	100 [110.0]	81,740	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	83,400	
b	() 93,768	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	92,866	100 [111.1]	83,588	画地 +2.0 行政 0.0	85,300	
c	() 97,950	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	98,901	100 [122.4]	80,801	その他 0.0	82,400	
d	() 98,614	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	103,545	100 [115.0]	90,039		91,800	
e	() 82,716	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,356	100 [98.0]	88,118	[102.0] 100	89,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,600 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 春日(県) - 8, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 古川 一哉.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 231,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 215,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 12 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for '所在地及び地番並びに「住居表示」等', '形状', '標準地', '近隣地域', '最有効使用の判定', '鑑定評価の手法の適用', '市場の特性', '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由', and '対年ら象標の基準検査地格の等前か'.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5C - 1026	春日市		更地	()	不整形	東7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	大野城5K - 515	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.3 m市道		1 住居 (60,200)		
c	大野城5K - 1206	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)		
d	福岡南5C - 8	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西25 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南5C - 607	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西32 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 151,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	177,591	$\frac{100}{[86.4]}$	205,545	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	212,000	
b	() 215,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,845	$\frac{100}{[124.2]}$	210,825	画地 +3.0 行政 0.0	217,000	
c	() 229,064	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	285,057	$\frac{100}{[126.5]}$	225,342	その他 0.0	232,000	
d	() 240,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	250,151	$\frac{100}{[122.3]}$	204,539	その他 0.0	211,000	
e	() 276,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	289,582	$\frac{100}{[137.8]}$	210,147	[103.0] 100	216,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0		行政 -4.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +28.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +28.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0		行政 -3.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 218,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	分譲マンション用地としての需要が高い地域で、開発法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する しない 開発法を適用する場合の理由				
			分譲マンション用地としての需要が高い地域であるため。				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
818,153,360	608,607,713	12	528,000	1,764.00	250,000	2,166.00	
開発法による価格	209,545,647 円 (195,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡			敷地有効面積(-)		
	a 道路	b 公園	c その他						
1,073㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,073.00㎡					
総面積に対する割合									
(100.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(100.0 %)					
建物									
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸				
486.00 ㎡	2,166.00㎡	1,802.50㎡	363.50㎡	1,764.00㎡	R C 5 F (21戸) 84㎡ 4 L D K				
敷地有効面積に対する割合									
(45.3 %)	(201.9 %)	(168.0 %)	(33.9 %)	延床面積に対する有効率 (81.44 %)					
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区1種最高20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道		8.0 m	
						特定道路までの距離：		m	
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価	住宅	528,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡			
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定							
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額			
		住宅	528,000 円 / ㎡ x	1,764.00 ㎡ =	931,392,000 円				
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円				
		合 計		931,392,000 円					
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料					
			250,000 円 / ㎡ x	(1 + 3 %) =	257,500 円 / ㎡				
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定							
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)					
			257,500 円 / ㎡ x	2,166.00 ㎡ =	557,745,000 円				
	a 開発負担金	0 円							
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱等より計上しない								
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		931,392,000 円 x	12 % =	111,767,040 円					
支出合計 + +					669,512,040 円				
(4)-4 投下資本収益率									
		12 %							
投下資本収益率の算定根拠									
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定									
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間				
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	3ヶ月				
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	6ヶ月	販売管理費 (2 期目)	12ヶ月				
建築工事 (2 期目)	10ヶ月	販売収入 (2 期目)	12ヶ月	販売管理費 (3 期目)	14ヶ月				
建築工事 (3 期目)	14ヶ月	販売収入 (3 期目)	18ヶ月						
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)				
収入	販売総額 (1 期)	93,139,200 円 (10 %)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	88,007,230 円			
	販売総額 (2 期)	465,696,000 円 (50 %)	x 0.8929	(12 ヶ月)	=	415,819,958 円			
	販売総額 (3 期)	372,556,800 円 (40 %)	x 0.8437	(18 ヶ月)	=	314,326,172 円			
収入合計	-	-	-	-	=	818,153,360 円			
支出	建築工事費 (1 期)	167,323,500 円 (30 %)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	158,103,975 円			
	建築工事費 (2 期)	167,323,500 円 (30 %)	x 0.9099	(10 ヶ月)	=	152,247,653 円			
	建築工事費 (3 期)	223,098,000 円 (40 %)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	195,478,468 円			
	開発負担金	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円			
	販売管理費 (1 期)	44,706,816 円 (40 %)	x 0.9721	(3 ヶ月)	=	43,459,496 円			
	販売管理費 (2 期)	33,530,112 円 (30 %)	x 0.8929	(12 ヶ月)	=	29,939,037 円			
	販売管理費 (3 期)	33,530,112 円 (30 %)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	29,379,084 円			
支出合計	-	-	-	-	=	608,607,713 円			
(4)-7 開発法による価格									
		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		818,153,360 円 -		608,607,713 円 =		209,545,647 円 195,000 円 / ㎡			

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	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [令和 5年1月]	155,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市光町 2 丁目 1 3 7 番			地積 (㎡)	115	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2	小規模住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	春日600 m	(その他) 高度地区1種最高20m (60,180)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模			100 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 4.5 m 市道	交通 春日駅 南西方 600 m	法令 1 住居 (60,180)	規制 高度地区1種最高20m
	地域要因の将来予測	利便性の高い住宅地域として今後も推移するものと思料する。小規模住宅が多い地域であるが、更に画地を細分化して 5 0 ㎡程度で分譲している土地もみられ、地価は当面の間、上昇傾向を維持するものと思料する。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	212,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	128,000 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は春日市及び大野城市内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。土地の細分化が更に進行しており、5 0 ㎡程度に分譲地も多くみられ、画地規模が小さい土地の単価はより高いが、1 1 0 ㎡程度の土地であれば市場の中心となる価格帯は土地のみで 2 , 3 0 0 万円前後、新築の戸建物件で 4 , 0 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く、地域の様相等も類似する事例を基に試算した比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるが、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 194,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 春日 - 2 公示価格 200,000 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因) 市内全域的に需要は堅調であるが、1 低専の住宅地を中心に総額の観点から地価の上昇率が縮小している地域もみられるようになった。 (地域要因) 更なる画地の細分化が進行しており画地規模が小さい土地の単価は特に高く、依然として地価は高い上昇率を維持している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率 年間 +9.3 % 半年間 +6.0 %						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	春日5C - 1204	春日市		建付地	()	袋地等	南東6 m市道		準住居 (60,200) 高度地区1種最高20m					
b	春日5C - 1119	春日市		建付地	()	ほぼ正方形	北東13 m市道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m					
c	春日5C - 1115	春日市		建付地	()	長方形	北西4 m私道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m					
d	春日5C - 126	春日市		建付地	()	長方形	南西5.9 m市道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 170,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	204,626	$\frac{100}{[99.9]}$	204,831	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 167,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,943	$\frac{100}{[93.5]}$	204,217		209,000				
c	() 149,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	164,214	$\frac{100}{[82.6]}$	198,806		208,000				
d	() 179,689	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	185,439	$\frac{100}{[82.5]}$	224,775		203,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			229,000				
									[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.78	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+1.0
b	正常	% / 月 +0.47	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-14.0
d	正常	% / 月 +0.81	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-17.5
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 212,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,181,438	443,420	1,738,018	1,210,000	528,018	(0.9774) 516,085	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	14,745,286 円 (128,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区1種最高20m	60%	200%	180%	115㎡	10.5 m x 11.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸60㎡程度のメゾネットタイプ住戸2戸のアパートを想定			有効率 の理由	100.0%	メゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,560	93,600	1.0	93,600
2 ~	住宅	60.00	100.0	60.00	1,560	93,600	1.0	93,600
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		187,200		187,200
年額支払賃料				187,200 円 x 12ヶ月 = 2,246,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,246,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 112,320 円				
以上計 + a+ - -				2,134,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				187,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,778 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 187,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 45,580 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,181,438 円 (18,969 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)5 K - 1202	1,474 (1,414)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,556	対象基準階の 月額実質賃料 1,595 円/㎡
b	春日(賃)5 C - 1201	1,402 (1,372)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,623	月額支払賃料 (1,560 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	80,000 円	20,000,000 x	0.4 %
維持管理費	112,320 円	2,246,400 x	5.0 %
公租公課	土地 51,100 円	査定額	
	建物 160,000 円	20,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	20,000 円	20,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,000 円	20,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	443,420 円 (	3,856 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 120.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,210,000 円 (10,522 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,181,438 円	
総費用		443,420 円	
純収益 -		1,738,018 円	
建物等に帰属する純収益		1,210,000 円	
土地に帰属する純収益 -		528,018 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		516,085 円 (4,488 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.5 %	
	14,745,286 円 (	128,000 円 / m ²)	

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	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6)路線価	[令和 5年1月]	94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市須玖南5丁目3番2外				地積(㎡)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,150)	
	正方形1:1	住宅LS2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北西5m市道	水道、ガス、下水	井尻2km	(その他)高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 30m、南 90m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、規模 210㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	井尻駅 南方2km	法令 2中専(60,150) 規制 高度地区1種最高15m
	地域要因の将来予測	戸建住宅地を中心とした当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状のままであると思考される。安定した住宅需要を背景に地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	75,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需要圏は春日市、大野城市に存する既存住宅地がその圏域である。需要者の中心は、福岡都心部へ通勤するサラリーマン等であり、規模の大きい土地であれば、分譲マンションの開発を目的としたデベロッパー等の需要も期待できる。住宅地需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。取引価格は、200㎡程度の住宅地であれば2,500万円前後、土地建物一体の新築物件では4,000万円前後が中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例から試算された比準価格は、市場性を反映している。収益価格は基準地に最有効使用の賃貸用建物の建設を想定して求めたもので、収益性を反映しているが、土地価格に見合う賃料を収受出来ないことから低位に求められた。従って、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、更に、指定基準地との均衡を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	春日(県) - 3	[107.1] 100	100	[106.1] 100	[100.0] 100	122,000	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 126,000 円/㎡	[107.1] 100	[104.0] 100	[106.1] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 114,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数及び建築着工件数は増加している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因の変動は特になし。共同住宅も見受けられる生活利便性に優れた住宅地域であり、住宅地の需要は比較的堅調である。		
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日5C - 1022	春日市		更地	()	長方形	南東5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	春日5KDH - 9	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.2 m市道 南西7.1 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	春日5C - 1107	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m道路		2 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m	
d	春日5KDH - 5	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 南東4 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 117,589	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	115,991	100 [95.0]	122,096	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	122,000
b	() 117,130	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	117,130	100 [95.0]	123,295	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	123,000
c	() 120,999	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,629	100 [105.0]	118,694	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	119,000
d	() 102,937	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	105,662	100 [91.1]	115,985	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	116,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 120,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,877,582	603,820	2,273,762	1,760,550	513,212	(0.9774) 501,613	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	14,331,800 円 (75,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.00	L S 2 F		168.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区1種最高15m	60 %	150 %	150 %	191 ㎡	13.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 2 ㎡ x 4 戸、2 L D K			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,400	117,600	1.0	117,600	1.0	117,600
2 ~	共同住宅	84.00	100.0	84.00	1,400	117,600	1.0	117,600	1.0	117,600
~										
~										
計		168.00	100.0	168.00		235,200				235,200
年額支払賃料						235,200 円 x 12ヶ月 =				2,822,400 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +				= 144,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,822,400 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % =				148,320 円
以上計 + a+ - -										2,818,080 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						235,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,234 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 235,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =				57,268 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,877,582 円 (15,066 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)5 C - 101	1,348 (1,320)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,498	対象基準階の 月額実質賃料 1,411 円/㎡
b	春日(賃)5 C - 102	1,243 (1,217)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,407	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	116,400 円	29,100,000 x	0.4 %
維持管理費	148,320 円	2,966,400 x	5.0 %
公租公課	土地 48,100 円	査定額	
	建物 232,800 円	29,100,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	29,100 円	29,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,100 円	29,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	603,820 円 (	3,161 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,100,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 168.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,760,550 円 (9,218 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,877,582 円
総費用			603,820 円
純収益 -			2,273,762 円
建物等に帰属する純収益			1,760,550 円
土地に帰属する純収益 -			513,212 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			501,613 円 (2,626 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	14,331,800 円 (		75,000 円 / m ²)

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	78,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	330,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	250,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市春日原東町 3 丁目 2 番			地積 (m ²)	238	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度地区最高20m (90,200)	
	長方形 1:1.2	店舗 R C 2	中層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東13 m 市道	水道、ガス、下水	春日原200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 120 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	春日原駅 南東方200 m	法令	近商 (80,200) 準防 高度地区最高20m	
	地域要因の将来予測	駅周辺整備事業が進行中で、商業地としての繁華性の向上が期待される。分譲マンション素地との競合もあり、地価は上昇基調で推移しており、今後も同様に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	334,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	261,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市及びその周辺市町の商業地である。需要者は商業ビル開発を目的とした不動産業者や投資家等が中心となるが、最寄駅に近い好立地条件から住宅地としての取引も認められ需要は堅調であり、地価は引き続き上昇傾向を維持している。土地の形状、規模等により取引価格にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する実証的價格である。収益価格は、収益性を反映する理論的價格である。近隣地域は商業地域であり、収益性も價格決定に重視すべきであるが、当地域は繁華性が低く、店舗等の賃料にバラツキがあることから収益価格における相対的信頼性はやや低い。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 補 画地 正 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大野城(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	292,000 円 / m ²	[112.0]	100	100	[100.0]	334,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +10.7 %	半年間 %	[100.0]	[97.8]	100		0.0 0.0 +5.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 298,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格形成要因	(一般的) 要因	増加傾向で推移してきた春日市の人口は減少に転じた。直近の取引件数は概ね横ばいであるが、建築着工件数は増加している。		
					(地域) 要因	立体交差事業が進んでいる春日原駅周辺の商業地域である。店舗需要は緩やかに回復しており需要は堅調である。		
					(個別的) 要因	個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	春日5C - 1201	春日市		更地	()	ほぼ整形	北東11.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m 建築協定	
b	春日5CDH - 1	春日市		貸家建付地	()	台形	南西19 m県道 北西4.1 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
c	大野城5K - 615	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北西16 m市道		商業 (90,400)	
d	大野城5C - 403	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南西11 m県道 北西12 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 333,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	362,846	$\frac{100}{[107.0]}$	339,108	街路 交通・ 0.0	339,000
b	() 233,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	235,276	$\frac{100}{[72.7]}$	323,626	接近 環境 0.0	324,000
c	() 349,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	388,230	$\frac{100}{[111.1]}$	349,442	画地 行政 0.0	349,000
d	() 234,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	242,658	$\frac{100}{[80.0]}$	303,323	その他 0.0	303,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -14.0	環境 -6.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 334,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,489,932	2,187,980	8,301,952	5,969,700	2,332,252	(0.9585) 2,235,464	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	62,096,222 円 (261,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	90.00	R C 5 F		460.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区最高20m準防	90 %	200 %	200 %	238 ㎡	14.8 m x 16.3 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 5 階：居宅（单身タイプ、1LDK）程度を想定。			有効率の理由	84.1 %	標準的な有効率を想定。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	90.00	70.0	63.00	2,800	176,400	5.0	882,000
2 ~ 5	共同住宅	90.00	90.0	81.00	2,100	170,100	2.0	352,800
							1.0	170,100
~		10.00						
~								
~								
計		460.00	84.1	387.00		856,800		1,562,400
年額支払賃料							856,800 円 x 12ヶ月 = 10,281,600 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
その他の収入(駐車場使用料等)							10,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により十分担保されており計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							10,281,600 円 x 5.0 % + 480,000 円 x 5.0 % = 538,080 円	
以上計 + a+ - -							10,223,520 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							1,562,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,843 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,033,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 251,569 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							10,489,932 円 (44,075 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)5 C - 103	2,108 (2,021)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,108	対象基準階の月額実質賃料 2,147 円/㎡
b	春日(賃)5 C - 104	1,919 (1,919)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,258	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	495,000 円	99,000,000 x	0.5 %
維持管理費	538,080 円	10,761,600 x	5.0 %
公租公課	土地 164,900 円	査定額	
	建物 792,000 円	99,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	99,000 円	99,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	99,000 円	99,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,187,980 円 (	9,193 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	99,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² x 460.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,969,700 円 (25,083 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,489,932 円	
総費用		2,187,980 円	
純収益 -		8,301,952 円	
建物等に帰属する純収益		5,969,700 円	
土地に帰属する純収益 -		2,332,252 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,235,464 円 (9,393 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	62,096,222 円 (	261,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 春日(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 桑原 哲治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 73,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 147,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 115,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, surrounding area, market characteristics, and comparison with standard prices.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5C - 1019	春日市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東22 m市道		準住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
b	春日5C - 1206	春日市		更地	()	ほぼ整形	東11.6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
c	春日5C - 1020	春日市		建付地	()	不整形	南東8 m県道 北5 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m		
d	春日5C - 1105	春日市		貸家建付地	()	不整形	西7.5 m県道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m		
e	福岡南5C - 1425	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北40 m国道 西4.7 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 181,450	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	188,708	100 [127.3]	148,239	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	148,000	
b	() 180,099	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	189,644	100 [120.0]	158,037	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	158,000	
c	() 103,187	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	105,948	100 [74.2]	142,787	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	143,000	
d	() 94,548	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [80.0]	100 [98.0]	125,180	100 [82.5]	151,733	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	152,000	
e	() 151,217	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	151,657	100 [103.9]	145,964	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	146,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 150,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,372,776	1,937,680	6,435,096	4,334,400	2,100,696	(0.9767) 2,051,750	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	55,452,703 円 (112,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区1種最高20m 準防	90 %	200 %	200 %	497 ㎡	24.6 m× 22.2 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	フロアー貸しの低層店舗、対象地内に店舗利用者用駐車場確保。			有効率の理由	90.0 %	標準的有效率を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	2,140	385,200	6.0	2,311,200		
2 ~	店舗	200.00	90.0	180.00	1,920	345,600	6.0	2,073,600		
~										
~										
計		400.00	90.0	360.00		730,800		4,384,800		
年額支払賃料						730,800 円 × 12ヶ月 = 8,769,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						8,769,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 438,480 円				
以上計 + a+ - -						8,331,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,384,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 41,656 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						8,372,776 円 (16,847 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)5 C - 1001	2,201 (2,127)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	2,137	対象基準階の 月額実質賃料 2,151 円/㎡
b	春日(賃)5 C - 1103	2,269 (2,258)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [100.0]	2,225	月額支払賃料 (2,140 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	336,000 円	67,200,000 x	0.5 %
維持管理費	438,480 円	8,769,600 x	5.0 %
公租公課	土地	491,200 円	査定額
	建物	537,600 円	67,200,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,937,680 円 (	3,899 円 / m ²)	(経費率 23.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	67,200,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 400.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0645	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,334,400 円 (8,721 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,372,776 円	
総費用		1,937,680 円	
純収益 -		6,435,096 円	
建物等に帰属する純収益		4,334,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,100,696 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,051,750 円 (4,128 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	55,452,703 円 (	112,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
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	215,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	243,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	190,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日市桜ヶ丘 4 丁目 2 3 番			地積 (m ²)	884	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 2	小売店舗のほか病院等も見られる路線商業地域	南西15 m 県道	水道、ガス、下水	井尻1.2 km	(その他) 高度地区最高20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模			750 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15 m 県道	交通	井尻駅 南東方1.2 km 法令 準工 (60,200) 高度地区最高20m 規制	
	地域要因の将来予測	大規模病院も存する県道沿いの路線商業地域で、病院に関連する調剤薬局や郊外型店舗が集積するほか、周辺にはマンションも立地する。土地需要は強く、今後しばらく、地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	246,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	171,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日市及び周辺市の幹線道路沿いを中心とした郊外路線商業地域の圏域。需要者の中心は、調剤薬局や郊外型の店舗用地等を求める個人又は法人事業者等である。大規模病院が同一県道沿いに立地し、調剤薬局等の店舗の需要も多いほか、賃貸用マンションの需要もあり、多様な需要を背景に地価は上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は規模や用途等により見出せない状況にあるが、単価では 23 ~ 25 万円 / m ² 程度と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定要素については保守的に査定を行ったため、やや低位に査定された。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地等との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 226,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円 / m ²	変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間 +7.5 %	半年間	%	(一般的 要因) 当市は、福岡市中心部への交通アクセスが良好で、居住環境も比較的 良好であるので、住宅地を中心に不動産需要は整調である。 (地域 要因) 病院関係を中心とした各種店舗用地の需要のほか、賃貸等の共同住宅 用地としての需要もあり、地価は上昇基調で推移している。 (個別的 要因) 個別的要因に変動はない			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	春日5CDH - 1	春日市		貸家建付地	()	台形	南西19 m 県道 北西4.1 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	大野城5C - 407	大野城市		底地	()	不整形	南西14.5 m 県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	筑紫野5C - 1006	筑紫野市		更地	()	台形	南西9 m 国道 北5.5 m 角地		1住居 (70,200)		
d	福岡南5C - 606	福岡市南区		更地	()	不整形	南東22.1 m 県道		近商 (90,300)		
e	福岡南5C - 1413	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m 国道		準工 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 233,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	235,276	$\frac{100}{[101.0]}$	232,947	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	233,000	
b	() 226,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	253,798	$\frac{100}{[104.0]}$	244,037	画地 0.0 行政 0.0	244,000	
c	() 185,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	201,103	$\frac{100}{[84.7]}$	237,430	その他 0.0	237,000	
d	() 229,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	327,157	$\frac{100}{[129.5]}$	252,631	その他 0.0	253,000	
e	() 283,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	299,182	$\frac{100}{[113.3]}$	264,062	[100.0] 100	264,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -1.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +13.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 246,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,035,525	3,795,500	12,240,025	6,514,500	5,725,525	(0.9767) 5,592,120	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	151,138,378 円 (171,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,720	816,000	10.0	8,160,000
2 ~ 2	店舗	300.00	100.0	300.00	1,930	579,000	10.0	5,790,000
~								
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,395,000		13,950,000
年額支払賃料				1,395,000 円 x 12ヶ月 = 16,740,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				16,740,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 837,000 円				
以上計 + a+ - -				15,903,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				13,950,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 132,525 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				16,035,525 円 (18,140 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)5 C - 1001	2,201 (2,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,751	対象基準階の 月額実質賃料 2,743 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 1002	3,006 (2,995)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,733	月額支払賃料 (2,720 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	837,000 円	16,740,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,443,500 円	査定額	
	建物 808,000 円	101,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,795,500 円 (	4,294 円 / m ²)	(経費率 23.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	101,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0645	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 30 % +
		設備部分 0.0883 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,514,500 円 (7,369 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,035,525 円	
総費用		3,795,500 円	
純収益 -		12,240,025 円	
建物等に帰属する純収益		6,514,500 円	
土地に帰属する純収益 -		5,725,525 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,592,120 円 (6,326 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	151,138,378 円 (	171,000 円 / m ²)	