

# 鑑定評価書 ( 令和 6 年地価調査 )

|            |     |        |     |                    |
|------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 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 |
| 筑紫野(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 高田 卓巳       |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 13,800,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 86,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                                 |                             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 8 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.3 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 25 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   | 筑紫野市大字牛島 3 1 6 番 1               |                           |                     |               | 地積 ( m <sup>2</sup> )   | 160   | 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 (60,200)                               |                  |      |  |  |  |  |
|                             | 長方形 1.5 : 1  | 住宅 W 2                           | 一般住宅の中にアパート等が建ち並ぶ住宅地域     | 南西 5 m 市道           | 水道、ガス、下水      | 朝倉街道 1.3 km   | (その他)                                       |                  |      |  |  |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 70 m、西 100 m、南 70 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 11 m、奥行 約 15 m、             |                           |                     | 規模            | 165 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                                    |   |                  |      |  |  |  |  |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない                          |                           | 街路                  | 5 m 市道        | 交通施設  | 朝倉街道駅東方 1.3 km                              | 法令 2 中専 (60,200) |      |  |  |  |  |
| 地域要因の将来予測                   | 駅からやや距離があるものの、大型商業施設にも近く居住利便性は比較的良好。福岡都市圏の地価高騰で、割安感を残しており、地価水準はもう少しばく上昇傾向を維持すると予測する。   |                                  |                           |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |                                  |                           |                     |               | (4) 対象基準地の個別的要因   | ない  |                  |      |  |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                             | 86,000 円 / m <sup>2</sup> |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
|                             | 収益還元法  | 収益価格                             | / 円 / m <sup>2</sup>      |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
|                             | 原価法  | 積算価格                             | / 円 / m <sup>2</sup>      |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
|                             | 開発法  | 開発法による価格                         | / 円 / m <sup>2</sup>      |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は筑紫野市の鉄道駅からやや離れた住宅地域で、需要者の中心は一般給与所得者層等である。福岡都市圏では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域の価格が上昇し、戸建住宅需要は周辺市町や郊外にも波及する状況がまだ続き、依然割安感を残すエリアの地価は上昇しているが、割高になってきたエリアに対する需要は減退してきている。需要の中心となる価格帯は土地価格が 1 0 0 0 万円台半ばまで、新築物件は 3 0 0 0 万円台半ば程度である。 |                                  |                           |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺に共同住宅はみられるものの、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどない。需要者は投資採算性に着目することはなく、居住の快適性や利便性に着目して周辺相場との比較や戸建住宅価格を含んだ総額で取引を行っている実態を考慮し、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、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 <sup>2</sup> )                               | 内 訳   | 標 街路             | 地 街路 |  |  |  |  |
|                             | 標準地番号  |                                  |                           |                     |               |   |   | 準 交通             | 域 交通 |  |  |  |  |
| (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 <sup>2</sup> )                               | 内 訳   | 標 街路             | 地 街路 |  |  |  |  |
|                             | 筑紫野(県) - 8   |                                  |                           |                     |               |   |   | 準 交通             | 域 交通 |  |  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ 113.0 ]                        | 100                       | 100                 | [ 100.0 ]     | 84,400  |   | 補 環境             | 要 環境 |  |  |  |  |
| 100,000 円 / m <sup>2</sup>  | 100  | [ 102.0 ]                        | [ 131.2 ]                 | 100                 |               | 正 行政  | 正 行政  | 因 行政             | その他  |  |  |  |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討   |                                  |                           | 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | 筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。好調に推移してきた土地取引件数も 2 年連続の減少となっている。 |   |                  |      |  |  |  |  |
|                             | 継続 新規  | 前年標準価格 78,000 円 / m <sup>2</sup> |                           |                     |               | 〔 地 域 要 因 〕   | 区域内に格別の変動要因はないが、建売で高値となっている物件の売れ行きは鈍ってきている。 |                  |      |  |  |  |  |
|                             | - 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  |                                  |                           |                     |               |   | 〔 個 別 的 要 因 〕                               | 個別的要因に変動はない。     |      |  |  |  |  |
|                             | 代表標準地 標準地  | 標準地番号 -                          |                           |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
| 公示価格                        | 円 / m <sup>2</sup>   |                                  |                           |                     |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |
| 変動率                         | 年間   | +10.3 %                          | 半年間                       | %                   |               |   |   |                  |      |  |  |  |  |

| (1) 比準価格算定内訳 |                  |                  |                   |                     |                   |                    |                         |              |                         |            |
|--------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|------------|
| NO           | 取引事例番号           | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点              | 類型                  | 地積 (㎡)            | 画地の形状              | 接面道路の状況                 | 主要交通施設の状況    | 法令上の規制等                 |            |
| a            | 筑紫野 6 C<br>- 410 | 筑紫野市             |                   | 建付地                 | ( )               | ほぼ長方形              | 東5 m市道                  |              | 1 低専 (50,80)            |            |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 402 | 筑紫野市             |                   | 建付地                 | ( )               | ほぼ整形               | 北東6 m市道<br>北西6 m<br>角地  |              | 1 低専 (60,80)            |            |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 820 | 筑紫野市             |                   | 貸家建付地               | ( )               | ほぼ整形               | 北西4 m市道                 |              | 1 住居 (60,160)           |            |
| d            | 筑紫野 6 C<br>- 110 | 筑紫野市             |                   | 建付地                 | ( )               | ほぼ正方形              | 北西6 m市道<br>南西4 m<br>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            | ( )<br>72,561    | 100<br>[100.0]   | [102.2]<br>100    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[102.0]    | 72,703             | 100<br>[ 86.3 ]         | 84,244       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0 | 84,200     |
| b            | ( )<br>86,499    | 100<br>[100.0]   | [110.6]<br>100    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[103.0]    | 92,881             | 100<br>[106.7 ]         | 87,049       | 環境 0.0<br>画地 0.0        | 87,000     |
| c            | ( )<br>86,734    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[100.0]    | 86,734             | 100<br>[101.9 ]         | 85,117       | 行政 0.0                  | 85,100     |
| d            | ( )<br>82,082    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[104.0]    | 78,925             | 100<br>[ 97.0 ]         | 81,366       | その他 0.0                 | 81,400     |
| e            | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100        | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]        |                    | 100<br>[ ]              |              | [100.0]<br>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<br>+0.31   | 街路 0.0<br>画地 +2.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>行政 -3.0  | 交通・接近 -11.0<br>その他 0.0  | 環境 0.0       |                         |            |
| b            | 正常               | % / 月<br>+1.06   | 街路 0.0<br>画地 +3.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +1.0<br>行政 -3.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 +10.0 | 環境 0.0       |                         |            |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0<br>画地 0.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0   | 環境 0.0       |                         |            |
| d            | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0<br>画地 +4.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +1.0<br>行政 -3.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0   | 環境 0.0       |                         |            |
| e            |                  | % / 月            | 街路<br>画地          | 交通・接近<br>行政         | 環境<br>その他         | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他            | 環境           |                         |            |
| 才比準価格決定の理由   |                  |                  |                   |                     |                   |                    | 〔比準価格： 86,000 円/㎡〕      |              |                         |            |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため              |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  | 収益価格                | 円 ( 円/㎡ )   |            |                   |                   |                     |                         |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |   |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |                     | 対象基準地を含む近隣地域は戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 国土総合研究所      |
| 筑紫野(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 松本 忠人 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,120,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 27,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                 |               |       |
|------------|-----------------|----------|-----------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 17 日 | (6) [令和 6年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 24 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率       | 1.2 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |               |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |   |   |            |                |                 |                  |   |       |               |             |
|-----------------------------|--|---|---|------------|----------------|-----------------|------------------|---|-------|---------------|-------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 筑紫野市大字山家 5 1 1 4 番 1 0  |   |            |                | 地積 (㎡)          | 333              | 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  |                  | 準都計 (60,200)  |       |               |             |
|                             | 長方形 1.5 : 1  | 空地  | 一般住宅と農地等が混在する住宅地域   | 南東3.3 m 市道 | 下水             | 筑前山家450 m       |                  | (その他)   |       |               |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 200 m、西 100 m、南 20 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 15 m、奥行 約 20 m、規模  |   |            | 300 ㎡程度、形状 長方形 |                 |                  |   |       |               |             |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 街路  | 交通施設       | 筑前山家駅 北西方450 m |                 | 法令               | 準都計 (60,200) 規制   |       |               |             |
|                             | 地域要因の将来予測  | 旧来からの画地規模がやや大きい農家住宅や一般住宅が存するなか、ミニ開発等による住宅分譲が増えつつあり、地価は上昇傾向をやや強めている。 |   |            |                |                 |                  |   |       |               |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |   |   |            |                | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない               |   |       |               |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 標準価格  | 27,400 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                   | 同一需給圏は筑紫野市及び筑前町の住宅地域のうち両市町の行政境に近接する住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者が中心である。筑紫野市の堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、用地コストが割安な郊外部においても住宅需要がやや強まっている。中心となる価格帯は、標準的画地規模の住宅用地で 8 0 0 万円前後、敷地 1 5 0 ㎡程度の新築戸建住宅で総額 1, 5 0 0 万円～ 2, 0 0 0 万円程度と史料する。 |   |   |            |                |                 |                  |   |       |               |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 準都市計画区域内の一般住宅のほか農地等も存する住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より 4 事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意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/㎡) | 内訳  | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                             | 公示価格   | 円/㎡   | [ ]   | 100        | 100            | [ ]             |                  |   |       |               |             |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 標準地   | 時点修正  | 標準化補正      | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較        | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳  | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 円/㎡   | [ ]   | 100        | 100            | [ ]             |                  |   |       |               |             |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 25,500 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |            | 変動率            | 年間 +7.5 %       | 半年間 %            | (一般的要因) 筑紫野市は人口の微増傾向のなか、福岡市のベッドタウンとして活性化しており、マンション等の立地も増加している。<br>(地域要因) 市の郊外部であるが、住宅の選好エリアが拡大しており、ミニ開発等による住宅分譲が増えつつある。<br>(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            | 筑紫野 6 C<br>- 703 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 南西6 m 県道<br>北西7 m<br>角地 |                    | 準都計<br>(70,200)                   |            |         |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 704 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南東6 m 市道                |                    | 準都計<br>(60,200)                   |            |         |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 836 | 筑紫野市                  |                | 更地                    | ( )                   | 不整形        | 南西2.5 m 道路              |                    | 準都計<br>(60,200)                   |            |         |
| d            | 筑前 6 C<br>- 710  | 朝倉郡筑前町                |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 北西5 m 町道                |                    | (都) 1 低専<br>(40,60)               |            |         |
| e            | -                |                       |                |                       | ( )                   |            |                         |                    |                                   |            |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正                  | 時点修正           | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                 | 推定標準価格 (円/㎡)       | 個別的要因の比較                          | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a            | ( )<br>26,510    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.4]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 26,870     | $\frac{100}{[111.2]}$   | 24,164             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 24,200     |         |
| b            | ( )<br>27,442    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 28,814     | $\frac{100}{[105.2]}$   | 27,390             | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 27,400     |         |
| c            | ( )<br>24,074    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 81.0]}$ | 29,721     | $\frac{100}{[ 97.9]}$   | 30,359             | その他 0.0                           | 30,400     |         |
| d            | ( )<br>39,400    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.2]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 41,055     | $\frac{100}{[148.3]}$   | 27,684             | その他 0.0                           | 27,700     |         |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$       |                    | [100.0]<br>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<br>+0.63        | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +5.0    | 交通・接近 -1.0              | 環境 +7.0            | 画地 +3.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.63        | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +4.0    | 交通・接近 -12.0             | 環境 +15.0           | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 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 0.0             | 画地 -19.0                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.53        | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +4.0    | 交通・接近 +8.0              | 環境 +32.0           | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e            |                  | % / 月                 | 街路             | 交通・接近                 | 環境                    | 街路         | 交通・接近                   | 環境                 | 画地                                | 行政         | その他     |
| 才比準価格決定の理由   |                  |                       |                |                       |                       |            |                         | 〔比準価格： 27,400 円/㎡〕 |                                   |            |         |

|                                |                   |                   |                        |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                        |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 適切な造成事例が収集できなかったため適用困難 |                       |                   |                   |                        |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)    | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)  | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |                     | 準都市計画区域内の一般住宅のほか農家住宅や農地等も存する住宅地域で、投資採算性を貫徹できる賃貸市場はなく、収益還元法の適用は困難。 |            |                   |                   |                     |                         |

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 ( 令和 6 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, 国土総合研究所. Values include 筑紫野(県) - 3, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 松本 忠人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 130,000 円 / m<sup>2</sup>.

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 6年1月], 円 / m<sup>2</sup>, 1.3 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 2 中専 (60,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (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 130,000 円 / m<sup>2</sup>, 収益還元法, 収益価格 101,000 円 / m<sup>2</sup>, 原価法, 積算価格 / 円 / m<sup>2</sup>, 開発法, 開発法による価格 / 円 / m<sup>2</sup>. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、筑紫野市及び隣接市における JR 鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域。需要者の中心は、福岡市や周辺市町に通勤する一次取得者で、近時は共同住宅の開発を目的とした開発業者や個人投資家等も見られる。市内中心部に比較的近く、住宅需要は堅調で、ミニ開発や共同住宅の用地需要も旺盛である。中心となる価格帯は、標準的画地規模の新築戸建住宅で総額 4,000 万円が一つの目安と思考する。 (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に生じた信頼性ある 5 事例を採用し、十分に検討して求めた実証の価格で規範性を有する。収益価格は収益性に着目した理論的価格で、質料の遅行性や想定要素を含む点等は否めず、規範性は相対的に劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公称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<sup>2</sup>), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円 / m<sup>2</sup>), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 117,000 円 / m<sup>2</sup>, - 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<sup>2</sup>, 変動率 年間 +11.1 %, 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           | 筑紫野 6 C<br>- 404 | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 南5.4 m市道                 |                     | 2 中専<br>(60,200)        |            |         |
| b           | 筑紫野 6 C<br>- 701 | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ長方形       | 南3.5 m道路                 |                     | 2 中専<br>(60,160)        |            |         |
| c           | 筑紫野 6 C<br>- 715 | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ正方形       | 西4 m市道                   |                     | 2 中専<br>(60,160)        |            |         |
| d           | 筑紫野 6 C<br>- 716 | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ台形        | 北東4 m市道<br>西3.9 m<br>二方路 |                     | 1 住居<br>(70,160)        |            |         |
| e           | 筑紫野 6 C<br>- 832 | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | 不整形         | 南西4.8 m市道                |                     | 1 住居<br>(60,192)        |            |         |
| 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           | ( )<br>96,108    | 100<br>[100.0]   | [111.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 106,680     | 100<br>[106.0]           | 100,642             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0 | 101,000    |         |
| b           | ( )<br>126,744   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 126,744     | 100<br>[ 96.0]           | 132,025             | 環境 0.0<br>画地 0.0        | 132,000    |         |
| c           | ( )<br>158,477   | 100<br>[100.0]   | [103.7]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 164,341     | 100<br>[100.0]           | 164,341             | 行政 0.0                  | 164,000    |         |
| d           | ( )<br>98,847    | 100<br>[100.0]   | [103.7]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 91.8] | 111,661     | 100<br>[ 86.4]           | 129,237             | その他 0.0                 | 129,000    |         |
| e           | ( )<br>80,179    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 95.0] | 84,399      | 100<br>[ 66.5]           | 126,916             | [100.0]<br>100          | 127,000    |         |
| 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<br>+0.92   | 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 +5.0             | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -5.0     | 交通・接近 +1.0               | 環境 0.0              | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.92   | 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 0.0              | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.92   | 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 -8.2                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e           | 正常               | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -1.0     | 交通・接近 -4.0               | 環境 -30.0            | 画地 -5.0                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                  |                |                |                |             |                          | 〔比準価格： 130,000 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         |                   |                   |                       | 既成住宅地域のため適用困難         |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 3,452,187  | 735,560                      | 2,716,627  | 2,117,500         | 599,127           | ( 0.9774 )<br>585,587 | ( 3.9 0.4 )<br>3.5 % |
|  | 収益価格       | 16,731,057 円 ( 101,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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          | 94.00                 | L S 2 F |        | 188.00   |                 |                               |
| 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          | 60 %                  | 200 %   | 200 %  | 165 ㎡    | 10.8 m x 14.5 m | 前面道路：市道 6.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 4 7 ㎡程度の 2 D K 4 戸を想定 |         |        | 有効率の理由   | 100.0 %         | 外階段のため                        |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |    |         |         |          |  |            |           |           |           |           |
|---|----|---------|---------|----------|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 階層  | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円)  | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
|   |    |         |         |          |  |            |           |           |           |           |
| 1 ~ 1   | 住宅 | 94.00   | 100.0   | 94.00    | 1,520  | 142,880    | 1.0       | 142,880   |           |           |
| 2 ~ 2   | 住宅 | 94.00   | 100.0   | 94.00    | 1,530  | 143,820    | 1.0       | 143,820   |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |           |           |
| ~   |    |         |         |          |  |            |           |           |           |           |
| 計   |    | 188.00  | 100.0   | 188.00   |  | 286,700    |           | 286,700   |           |           |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          | 286,700 円 x 12ヶ月 = 3,440,400 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  |            |           |           |           |           |
| 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)                                      |    |         |         |          | 敷金充当 0 円   |            |           |           |           |           |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |    |         |         |          | 3,440,400 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 178,020 円              |            |           |           |           |           |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          | 3,382,380 円  |            |           |           |           |           |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          | 円 x % x % = 0 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 %) 286,700 円 x 95.0 % x 0.2563 = 69,807 円 |            |           |           |           |           |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)                          |    |         |         |          | 円 x % x % = 0 円  |            |           |           |           |           |
| 総収益 + + +   |    |         |         |          | 3,452,187 円 ( 20,922 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                                 | 筑紫野 6 C (賃) - 701 | 1,536<br>( 1,504 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 90.0 ] | 100<br>[ 97.0 ] | 100<br>[110.0] | 1,600        | 対象基準階の月額実質賃料 1,563 円/㎡ |
| b                                 | 筑紫野 6 C (賃) - 702 | 1,483<br>( 1,393 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 100<br>[105.0]  | 100<br>[100.0] | 1,412        | 月額支払賃料 ( 1,530 円/㎡)    |
| c                                 | -                 | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]     |              | 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                       | 140,000 円                                    | 35,000,000 x   | 0.4 %                                     |
| 維持管理費                     | 178,020 円                                    | 3,560,400 x  | 5.0 %                                     |
| 公租公課                      | 土地 50,040 円                                  | 査定額  |   |
|                           | 建物 297,500 円                                 | 35,000,000 x   | 50.0 % x 17.00 / 1000                     |
| 損害保険料                     | 35,000 円                                     | 35,000,000 x   | 0.10 %                                    |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 35,000 円                                     | 35,000,000 x   | 0.10 %                                    |
| その他費用                     | 0 円  |  |   |
| 総費用<br>~                  | 735,560 円 (                                  | 4,458 円 / m <sup>2</sup> )   | ( 経費率 21.3 % )                            |
| (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                 | 35,000,000 円                                 | 設計監理料率<br>181,000 円 / m <sup>2</sup> x 188.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % ) |   |
| 元利逓増償還率                   | 0.0605                                       | 躯体部分<br>0.0469 x 40 % +  | 仕上部分<br>0.0608 x 40 % +                   |
|                           |  |  | 設備部分<br>0.0871 x 20 %                     |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 2,117,500 円<br>( 12,833 円 / m <sup>2</sup> ) |  |   |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |  |   |
| 総収益                       |  |  | 3,452,187 円                               |
| 総費用                       |  |  | 735,560 円                                 |
| 純収益 -                     |  |  | 2,716,627 円                               |
| 建物等に帰属する純収益               |  |  | 2,117,500 円                               |
| 土地に帰属する純収益 -              |  |  | 599,127 円                                 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |  |  | 585,587 円<br>( 3,549 円 / m <sup>2</sup> ) |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |  |   |
|                           | 還元利回り ( r-g )                                | 3.5 %  |   |
|                           | 16,731,057 円 (                               |  | 101,000 円 / m <sup>2</sup> )              |

|            |     |        |     |                    |
|------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 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 |
| 筑紫野(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 高田 卓巳       |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 13,900,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 55,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |                  |                    |
|------------|-----------------|----------|----------------|------------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 8 日 | (6) [ 令和 6 年1月 ] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 25 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率          | 1.2 倍              |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |                  |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |  |                           |                          |   |                                   |                                   |                          |
|-----------------------------|--|--|---------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 筑紫野市大字阿志岐 2 4 8 9 番 4 9  |                           |                          |   | 地積 ( m <sup>2</sup> )             | 252                               | 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 2   | 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域         | 西 6 m 市道                 | 水道、ガス、下水  | 紫 3 km                            | (その他)                             |                          |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 30 m、西 80 m、南 220 m、北 90 m   |                           | 標準的使用                    | 戸建住宅地   |                                   |                                   |                          |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模   |                           | 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 |   | 長方形                               |                                   |                          |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 特にない                      | 街路                       | 基準方位北 6 m 市道  | 交通施設                              | 紫駅北東方 3 km 法令 1 低専 (50,80) 規制     |                          |
|                             | 地域要因の将来予測  | 旧分譲地で駅接近性は劣るものの、福岡都市圏の住宅需要の高まりで転入もみられ、今後も現状を維持していくと予測する。地価水準はもう少しばく上昇傾向を維持すると予測する。 |                           |                          |   |                                   |                                   |                          |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |  |                           |                          | (4) 対象基準地の個別的要因   | 方位                                | +1.0                              |                          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 標準価格   | 55,000 円 / m <sup>2</sup> |                          |   |                                   |                                   |                          |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | / 円 / m <sup>2</sup>      |                          |   |                                   |                                   |                          |
|                             | 原価法  | 積算価格   | / 円 / m <sup>2</sup>      |                          |   |                                   |                                   |                          |
|                             | 開発法  | 開発法による価格   | / 円 / m <sup>2</sup>      |                          |   |                                   |                                   |                          |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は筑紫野市郊外等の分譲地を中心とする住宅地域で、需要者の中心は一般給与所得者層等である。福岡都市圏では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域の価格が上昇し、戸建住宅需要は周辺市町や郊外にも波及する状況がまだ続き、依然割安感を残すエリアの地価は上昇しているが、割高になってきたエリアに対する需要は減退してきている。需要の中心となる価格帯は土地価格が 1 0 0 0 万円台半ばまで、新築物件は 3 0 0 0 万円台半ば程度である。 |  |                           |                          |   |                                   |                                   |                          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 旧分譲地で、周辺にアパート等はほとんどみられず、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどない。需要者は投資採算性に着目することはなく、居住の快適性や利便性に着目して周辺相場との比較や戸建住宅価格を含んだ総額で取引を行っている実態を考慮し、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、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) 公規価示準格                  | 代表標準地 標準地  | 標準地  | 時点修正                      | 標準化補正                    | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                          | 対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup>   | [ ]                       | 100                      | 100   | [ ]                               | 100                               | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他   |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 時点修正   | 標準化補正                     | 地域要因の比較                  | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> ) | 内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他              | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 |
|                             | 筑紫野(県) - 8   | [113.0]  | 100                       | 100                      | [101.0]   | 52,100                            | 0.0 +18.0 +40.0 0.0 +30.0         |                          |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 100,000 円 / m <sup>2</sup>   | 100                       | [102.0]                  | [214.8]   | 100                               | 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 53,000 円 / m <sup>2</sup>  |  | 価格 変動 形成 要因 の             | { 一般的 要因 }               | 筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。好調に推移してきた土地取引件数も 2 年連続の減少となっている。 |                                   |                                   |                          |
|                             | - 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 <sup>2</sup>  |  |                           | { 地域 要因 }                | 区域内に格別の変動要因はないが、建売で高値となっている物件の売れ行きは鈍ってきている。                     |                                   |                                   |                          |
|                             | 変動率 年間 +3.8 % 半年間 %  |  |                           | { 個別的 要因 }               | 個別的な要因に変動はない。   |                                   |                                   |                          |

| (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           | 筑紫野 6 C<br>- 814 | 筑紫野市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 台形         | 南東6 m市道                |                    | 1 低専 (50,80)              |            |          |
| b           | 筑紫野 6 C<br>- 805 | 筑紫野市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北5.5 m市道<br>東5 m<br>角地 |                    | 1 低専 (60,80)              |            |          |
| c           | 筑紫野 6 C<br>- 102 | 筑紫野市                  |                       | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 南西10 m県道               |                    | 1 低専 (50,80)              |            |          |
| d           | 筑紫野 6 C<br>- 410 | 筑紫野市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 東5 m市道                 |                    | 1 低専 (50,80)              |            |          |
| 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           | ( )<br>58,040    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.9]}$ | 57,522     | $\frac{100}{[100.0]}$  | 57,522             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0       | 58,100     |          |
| b           | ( )<br>41,115    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 43,926     | $\frac{100}{[ 84.8]}$  | 51,800             | 環境 0.0                    | 52,300     |          |
| c           | ( )<br>60,586    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[107.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 65,009     | $\frac{100}{[117.8]}$  | 55,186             | 画地 +1.0                   | 55,700     |          |
| d           | ( )<br>72,561    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 72,703     | $\frac{100}{[132.0]}$  | 55,078             | 行政 0.0                    | 55,600     |          |
| e           | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$      |                    | その他 0.0<br>[101.0]<br>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<br>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             | 街路 0.0                    | 交通・接近 0.0  | 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                   |            |          |
| b           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +6.0             | 環境 -20.0           | 街路 0.0                    | 交通・接近 +6.0 | 環境 -20.0 |
|             |                  |                       | 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                   |            |          |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.73        | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +6.0    | 交通・接近 +1.0             | 環境 +10.0           | 街路 0.0                    | 交通・接近 +1.0 | 環境 +10.0 |
|             |                  |                       | 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                   |            |          |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.31        | 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           | 街路 0.0                    | 交通・接近 0.0  | 環境 +10.0 |
|             |                  |                       | 画地 +2.0               | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0     | その他 +20.0              | 行政 0.0             | その他 +20.0                 |            |          |
| 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                       |            |          |
| 才比準価格決定の理由  |                  |                       |                       |                       |                       |            |                        | 〔比準価格： 55,000 円/㎡〕 |                           |            |          |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 収益価格                | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                         |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由 |  |            |                   |                   |                     |                         |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     |                     | 対象基準地を含む近隣地域は第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 開発法による価格        |                 | 円 ( 円/㎡ )      |                   |                |                |             |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所  |
| 筑紫野(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 佐々木 哲 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 12,200,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 90,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                           |                             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|---------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年 1 月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.2 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 21 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   | 筑紫野市武蔵 4 丁目 1 5 8 番 3<br>「武蔵 4 - 7 - 3 5」 |                           |           |                   | 地積 (m <sup>2</sup> )  | 135                       | 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  | 準住居 (60,200) 準防           |                      |  |
|                             | ほぼ整形 1:1.2   | 住宅 W 2                                    | 中小規模の一般住宅が多い住宅地域          | 北東 6 m 市道 | 水道、ガス、下水          | 天拝山 1.1 km  | (その他) (70,200)            |                      |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 150 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 12 m、                      |                           |           | 規模                | 130 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                                  |                           |                      |  |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない                                   |                           | 街 6 m 市道  | 交通 天拝山駅 西方 1.1 km | 法令 準住居 (70,200) 準防  | 規制                        |                      |  |
| 地域要因の将来予測                   | 当該地域は低層住宅地域として成熟した地域である。大型商業施設が近隣に配置されていることから、住宅需要は堅調であり、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。   |   |                           |           |                   |   |                           |                      |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地  |   |                           |           |                   | (4) 対象基準地の個別的要因   | ない                        |                      |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                                      | 90,000 円 / m <sup>2</sup> |           |                   |   |                           |                      |  |
|                             | 収益還元法  | 収益価格                                      | 63,300 円 / m <sup>2</sup> |           |                   |   |                           |                      |  |
|                             | 原価法  | 積算価格                                      | / 円 / m <sup>2</sup>      |           |                   |   |                           |                      |  |
|                             | 開発法  | 開発法による価格                                  | / 円 / m <sup>2</sup>      |           |                   |   |                           |                      |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は西鉄天神大牟田線及び JR 鹿児島本線沿線で、筑紫野市及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤する一次取得者が中心である。幹線道路背後に位置し、福岡方面・久留米方面へ両方向でのアクセスが良好である。近隣に大型商業施設が立地し生活利便性に優れ、土地需要は堅調である。土地は 40 坪で 1,000 万円から 1,200 万円程度、新築戸建住宅で 3,000 ~ 3,500 万円程度が需要の中心である。 |   |                           |           |                   |   |                           |                      |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺にはアパート等が散見されるため収益還元法も適用したが、周辺賃貸需要や賃料水準から、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、地域特性が類似する取引事例に基づき査定しており、市場の実態を反映し、説得力を有する。従って、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、更に指定基準地価格との検討を踏まえ、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 <sup>2</sup> )                              | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |  |
|                             | 公示価格   | [ ]                                       | 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 <sup>2</sup> )                              | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |  |
|                             | 筑紫野(県) - 8   | [113.0]                                   | 100                       | 100       | [100.0]           | 89,600  |                           |                      |  |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 80,100 円 / m <sup>2</sup>  |   | 価格変動形状要因の                 | 変動        | 要因                | 築紫野市は福岡都心部への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。 | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 |  |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>   |   |                           |           |                   |   |                           |                      |  |
| 変動率                         | 年間 +12.4 %   | 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            | 筑紫野 6 C<br>- 825  | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )             | ほぼ整形        | 南東5.3 m市道<br>南西5.3 m<br>角地 |              | 2 低専<br>(60,80)             |            |         |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 413  | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )             | ほぼ長方形       | 北6 m市道<br>東4 m<br>角地       |              | 1 低専<br>(70,200)            |            |         |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 1015 | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )             | 台形          | 東10.4 m市道<br>西4.1 m<br>角地  |              | 1 低専<br>(70,80)<br>最低敷地200㎡ |            |         |
| d            | 筑紫野 6 C<br>- 834  | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )             | 不整形         | 西5.7 m市道                   |              | 1 住居<br>(60,200)            |            |         |
| e            | -                 |                  |                |                | ( )             |             |                            |              |                             |            |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)        | 事情補正             | 時点修正           | 建付減価の補正        | 標準化補正           | 推定価格 (円/㎡)  | 地域要因の比較                    | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較                    | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a            | ( )<br>77,144     | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[106.1]  | 72,709      | 100<br>[ 81.6 ]            | 89,104       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0     | 89,100     |         |
| b            | ( )<br>75,947     | 100<br>[100.0]   | [113.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[107.1]  | 80,698      | 100<br>[ 90.9 ]            | 88,777       | 環境 0.0<br>画地 0.0            | 88,800     |         |
| c            | ( )<br>86,814     | 100<br>[100.0]   | [101.9]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[103.0]  | 85,887      | 100<br>[ 94.6 ]            | 90,790       | 行政 0.0                      | 90,800     |         |
| d            | ( )<br>90,227     | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 98.0 ] | 92,068      | 100<br>[100.0]             | 92,068       | その他 0.0                     | 92,100     |         |
| e            | ( )               | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |             | 100<br>[ ]                 |              | [100.0]<br>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<br>0.00    | 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 -15.0     | 画地 +6.1                     | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常                | % / 月<br>+1.06   | 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 -10.0     | 画地 +7.1                     | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常                | % / 月<br>+0.48   | 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 -9.0      | 画地 +3.0                     | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常                | % / 月<br>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 -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： 90,000 円/㎡〕         |              |                             |            |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため              |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 2,085,685  | 449,120                    | 1,636,565  | 1,321,920         | 314,645           | ( 0.9770 )<br>307,408 | ( 4.0 0.4 )<br>3.6 % |  |
|  | 収益価格       | 8,539,111 円 ( 63,300 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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                      |
| 準住居<br>準防     | 70 %                 | 200 %   | 200 %  | 135 ㎡      | 9.5 m x 12.0 m | 前面道路：市道 6.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 3 L D K 平均専有面積 6 0 ㎡ |         |        | 有効率<br>の理由 | 100.0 %        | 外階段のため                        |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |         |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|---------|
| 階層  | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円)   | a保証金等(月数) |           | a保証金等 (円) |         |
|   |    |         |         |          |                 |  | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |           |         |
| 1 ~   | 住宅 | 60.00   | 100.0   | 60.00    | 1,400           | 84,000   | 1.0       | 84,000    | 1.0       | 84,000  |
| 2 ~   | 住宅 | 60.00   | 100.0   | 60.00    | 1,420           | 85,200   | 1.0       | 85,200    | 1.0       | 85,200  |
| ~   |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |         |
| ~   |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |         |
| 計   |    | 120.00  | 100.0   | 120.00   |                 | 169,200  |           |           |           | 169,200 |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          |                 | 169,200 円 x 12ヶ月 = 2,030,400 円                                   |           |           |           |         |
| a共益費(管理費)   |    |         |         |          |                 | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円   |           |           |           |         |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |         |         |          |                 | 共益費を授受する慣行がないため非計上   |           |           |           |         |
| 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)                                      |    |         |         |          |                 | 0 円  |           |           |           |         |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |    |         |         |          |                 | 2,030,400 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 107,520 円              |           |           |           |         |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          |                 | 2,042,880 円  |           |           |           |         |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          |                 | 169,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,607 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 %) 169,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,198 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 + + +   |    |         |         |          |                 | 2,085,685 円 ( 15,450 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正       | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正      | 建物格<br>差修正     | 地域要<br>因の比較    | 基準階<br>格差修正    | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 筑紫野 6 K (賃)<br>- 402 | 1,913<br>( 1,873 )     | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[115.0] | 100<br>[100.0] | 1,663           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,452 円/㎡ |
| b                                 | 筑紫野 6 C (賃)<br>- 805 | 1,558<br>( 1,525 )     | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[115.0] | 100<br>[100.0] | 1,355           | 月額支払賃料<br>( 1,420 円/㎡)        |
| c                                 | -                    | ( )                    | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |                 | 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                       | 86,400 円                                    | 21,600,000 x  | 0.4 %                   |
| 維持管理費                     | 107,520 円                                   | 2,150,400 x   | 5.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 28,400 円                                 | 査定額   |                         |
|                           | 建物 183,600 円                                | 21,600,000 x  | 50.0 % x 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 21,600 円                                    | 21,600,000 x  | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 21,600 円                                    | 21,600,000 x  | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円   |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 449,120 円 (                                 | 3,327 円 / m <sup>2</sup> )  | ( 経費率 21.5 % )          |
| (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  | 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   | 0.9770                  |
| (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                 | 21,600,000 円                                | 設計監理料率<br>175,000 円 / m <sup>2</sup> x 120.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %) |                         |
| 元利逓増償還率                   | 0.0612                                      | 躯体部分<br>0.0476 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0615 x 40 % + |
|                           |   |   | 設備部分<br>0.0877 x 20 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 1,321,920 円<br>( 9,792 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |   |   |                         |
| 総収益                       |   | 2,085,685 円   |                         |
| 総費用                       |   | 449,120 円   |                         |
| 純収益 -                     |   | 1,636,565 円   |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |   | 1,321,920 円   |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |   | 314,645 円   |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |   | 307,408 円<br>( 2,277 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |   |   |                         |
|                           | 還元利回り ( r-g )                               | 3.6 %   |                         |
|                           | 8,539,111 円 (                               | 63,300 円 / m <sup>2</sup> )   |                         |

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所  |
| 筑紫野(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 佐々木 哲 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 25,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 123,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |               |       |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6) [令和 6年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 21 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  | 筑紫野市紫 6 丁目 1 8 7 番 7 4 「紫 6 - 5 - 2」  |                    |                | 地積 (㎡)          | 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現況        | 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) |                    |
|                             | ほぼ整形 1:1.5  | 住宅 L S 2  | 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域 | 北東 5 m 市道      | 水道、ガス、下水        | 紫 1 km  | (その他)        |                    |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 50 m、西 50 m、南 70 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 11 m、奥行 約 18 m、規模  |                    |                | 200 ㎡程度、形状 長方形  |   |              |                    |
|                             | 地域的特性   | 特記 特にない   |                    | 街 基準方位北 5 m 市道 | 交通 紫駅 南東方 1 km  | 法令 1 低専 (50,80)   |              |                    |
|                             | 地域要因の将来予測   | 中規模一般住宅が建ち並ぶ成熟した分譲住宅地域であり、今後とも現状の環境を維持するものと予測する。周辺の住宅需要は堅調であり、ミニ開発も多い。従って、今後も地価は上昇傾向で推移するものと予測する。 |                    |                |                 |   |              |                    |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |   |                    |                | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +1.0   |              |                    |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 123,000 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、筑紫野市内において、JR 鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心であり、周辺市町からの流入も見られる。福岡市等への通勤利便性が良好なことから、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で 2,000 ~ 2,500 万円前後、新築戸建住宅で 3,000 万円から 3,500 万円程度と考えられる。 |   |                    |                |                 |   |              |                    |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は 1 低専地域内の戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件はほとんどなく、収益建物の想定は現実的ではないため、収益還元法の適用は断念した。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定標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           | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡  | [ ]   | 100                | 100            | [ ]             |   | 標準化補正        | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             |   | 100   | [ ]                | [ ]            | 100             |   | 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/㎡)  | 内訳           | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | 筑紫野(県) - 8  |   |                    |                |                 |   | 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  | [113.0]   | 100                | 100            | [101.0]         |   | 行政           | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | 100,000 円/㎡   | 100   | [102.0]            | [ 91.4]        | 100             | 122,000   | その他          | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 114,000 円/㎡   |   | 価格形成要因             | 変動状況           | 要因              | 筑紫野市は福岡都心部への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。 | 内訳           | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡  |   |                    |                |                 |   |              |                    |
|                             | 変動率   | 年間 +7.9 %   | 半年間 %              |                |                 | 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           | 筑紫野 6 C<br>- 831 | 筑紫野市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西6 m市道                  |              | 2 中専<br>(60,200)              |            |
| b           | 筑紫野 6 C<br>- 407 | 筑紫野市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西6 m市道                  |              | 1 低専<br>(50,80)               |            |
| c           | 筑紫野 6 C<br>- 108 | 筑紫野市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北東7.9 m市道<br>北西6 m<br>角地 |              | 1 中専<br>(70,200)              |            |
| d           | 筑紫野 6 C<br>- 404 | 筑紫野市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南5.4 m市道                 |              | 2 中専<br>(60,200)              |            |
| e           | -                |                       |                       |                       | ( )                   |            |                          |              |                               |            |
| NO          | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正                  | 時点修正                  | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                  | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較                      | 査定価格 (円/㎡) |
| a           | ( )<br>148,180   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 148,180    | $\frac{100}{[114.5]}$    | 129,415      | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 131,000    |
| b           | ( )<br>111,065   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[107.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 119,728    | $\frac{100}{[101.0]}$    | 118,543      | 画地 +1.0<br>行政 0.0             | 120,000    |
| c           | ( )<br>107,831   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[108.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 115,020    | $\frac{100}{[ 96.8]}$    | 118,822      | その他 0.0                       | 120,000    |
| d           | ( )<br>96,108    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[111.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 106,680    | $\frac{100}{[ 92.3]}$    | 115,580      |                               | 117,000    |
| e           | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$        |              | [101.0]<br>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<br>0.00         | 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 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 +1.0    | その他 0.0                  |              |                               |            |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.65        | 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 0.0     | その他 0.0                  |              |                               |            |
| c           | 正常               | % / 月<br>+1.25        | 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 -7.0      |                               |            |
|             |                  |                       | 画地 +2.0               | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 +1.0    | その他 0.0                  |              |                               |            |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.92        | 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 -13.0     |                               |            |
|             |                  |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 +1.0    | 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： 123,000 円/㎡〕      |              |                               |            |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         | -                 |                   |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため適用しない。 |            |            |                   |                   |                     |                         |

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所  |
| 筑紫野(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 佐々木 哲 |

|       |              |                         |                            |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 32,200,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 140,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |                            |            |                            |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6) 路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和 6 年1月] | 105,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 21 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |                            | 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   | 筑紫野市湯町 2 丁目 2 6 5 番 3 「湯町 2 - 8 - 3」 |                            |           |                                 | 地積 (m <sup>2</sup> )             | 230   | 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 (60,200)   |         |
|                             | 台形 1:1   | 住宅 W 2                               | 中心市街地と湯町街には含まれた一般住宅地域      | 南 9 m 市道  | 水道、ガス、下水                        | 二日市 600 m                        | (その他)   |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 200 m、西 180 m、南 40 m、北 20 m        |                            |           | 標準的使用                           | 低層住宅地                            |   |         |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 16 m、奥行 約 15 m、                 |                            |           | 規模 240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |                                  |   |         |
|                             | 地域的特性  | 特記事項                                 | 特に無し。                      | 街路        | 9 m 市道                          | 交通施設                             | 二日市駅南方 600 m<br>法令 2 中専 (60,200)<br>規制                        |         |
| (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                                 | 140,000 円 / m <sup>2</sup> |           |                                 |                                  |   |         |
|                             | 収益還元法  | 収益価格                                 | 97,000 円 / m <sup>2</sup>  |           |                                 |                                  |   |         |
|                             | 原価法  | 積算価格                                 | / 円 / m <sup>2</sup>       |           |                                 |                                  |   |         |
|                             | 開発法  | 開発法による価格                             | / 円 / m <sup>2</sup>       |           |                                 |                                  |   |         |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、筑紫野市内において、JR 鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は、福岡市等へ通勤するサラリーマン世帯が中心である。JR 二日市駅の徒歩圏内の地域であるため、生活利便性、住環境も良好であり、土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で 2,000 万円～3,000 万円、新築戸建住宅で 4,000 万円から 4,500 万円程度と考えられる。 |                                      |                            |           |                                 |                                  |   |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | アパートも見られる住宅地域であるため、収益還元法を適用したが、周辺賃貸需要や賃料水準から、収益価格は低位に試算された。一方、取引事例比較法の適用にあたっては、筑紫野市内の比較的高価格帯の住宅用地の取引事例を採用して試算を行っており説得力を有する。従って、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、指定標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 <sup>2</sup> ) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他  |         |
|                             | 標準地番号  |                                      |                            |           |                                 |                                  |   |         |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定標準地番号  | 時点修正                                 | 標準化補正                      | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                        | 対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他  |         |
|                             | 筑紫野(県) - 8   |                                      |                            |           |                                 |                                  |   |         |
|                             | 前年指定標準地の価格   | [113.0]                              | 100                        | 100       | [100.0]                         | 140,000                          |   |         |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格  | 127,000 円 / m <sup>2</sup>           |                            | 価格変動形状要因の | 変動状況                            | 要因                               | 筑紫野市は福岡都心部への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。 |         |
|                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  |                                      |                            |           |                                 |                                  |   |         |
|                             | 代表標準地 標準地  | 時点修正                                 | 標準化補正                      | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較                        | 対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他  |         |
|                             | 標準地番号  |                                      |                            |           |                                 |                                  |   |         |
|                             | 公示価格   |                                      |                            |           |                                 |                                  |   |         |
|                             | 変動率  | 年間 +10.2 %                           | 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            | 筑紫野 6 C<br>- 829 | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 南4 m市道              |              | 2 中専<br>(60,160)                  |            |         |
| b            | 筑紫野 6 K<br>- 112 | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 西6 m道路              |              | 準住居<br>(70,200)                   |            |         |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 104 | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ正方形      | 東3.8 m市道            |              | 1 中専<br>(60,160)                  |            |         |
| d            | 筑紫野 6 C<br>- 715 | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ正方形      | 西4 m市道              |              | 2 中専<br>(60,160)                  |            |         |
| e            | -                |                  |                |                | ( )            |            |                     |              |                                   |            |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正             | 時点修正           | 建付減価の補正        | 標準化補正          | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較             | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較                          | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a            | ( )<br>147,560   | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 147,560    | 100<br>[104.5]      | 141,206      | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 141,000    |         |
| b            | ( )<br>134,588   | 100<br>[100.0]   | [110.8]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 149,124    | 100<br>[106.7]      | 139,760      | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 140,000    |         |
| c            | ( )<br>138,142   | 100<br>[100.0]   | [113.8]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 157,206    | 100<br>[112.4]      | 139,863      | その他 0.0                           | 140,000    |         |
| d            | ( )<br>158,477   | 100<br>[100.0]   | [103.7]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 164,341    | 100<br>[ 95.0]      | 172,991      | その他 0.0                           | 173,000    |         |
| e            | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]          |              | [100.0]<br>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<br>0.00    | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -4.0    | 交通・接近 -1.0          | 環境 +10.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+0.98   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -2.0    | 交通・接近 -1.0          | 環境 +10.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+1.25   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -5.0    | 交通・接近 +2.0          | 環境 +16.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.92   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -4.0    | 交通・接近 -1.0          | 環境 0.0       | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e            |                  | % / 月            | 街路             | 交通・接近          | 環境             | 街路         | 交通・接近               | 環境           | 画地                                | 行政         | その他     |
| 才比準価格決定の理由   |                  |                  |                |                |                |            | 〔比準価格： 140,000 円/㎡〕 |              |                                   |            |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため              |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 4,217,597  | 855,986                     | 3,361,611  | 2,539,800         | 821,811           | ( 0.9770 )<br>802,909 | ( 4.0 0.4 )<br>3.6 % |  |
|  | 収益価格       | 22,303,028 円 ( 97,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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          | 115.00                | L S 2 F |        | 230.00   |                 |                               |
| 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          | 60 %                  | 200 %   | 200 %  | 230 ㎡    | 16.0 m x 15.0 m | 前面道路：市道 9.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 3 L D K 平均専有面積 57.5 ㎡ |         |        | 有効率の理由   | 100.0 %         | 外階段のため                        |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |    |         |         |          |                 |   |           |           |           |             |
|---|----|---------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 階層  | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円)                                | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円)   |
|   |    |         |         |          |                 |   |           |           |           |             |
| 1 ~   | 住宅 | 115.00  | 100.0   | 115.00   | 1,550           | 178,250                                   | 2.0       | 356,500   |           |             |
| 2 ~   | 住宅 | 115.00  | 100.0   | 115.00   | 1,557           | 179,055                                   | 2.0       | 358,110   |           |             |
| ~   |    |         |         |          |                 |   |           |           |           |             |
| ~   |    |         |         |          |                 |   |           |           |           |             |
| 計   |    | 230.00  | 100.0   | 230.00   |                 | 357,305                                   |           |           |           | 714,610     |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          |                 | 357,305 円 x 12ヶ月 =                        |           |           |           | 4,287,660 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                                      |    |         |         |          |                 | 共益費を計上する慣行がないため非計上。                       |           |           |           |             |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |    |         |         |          |                 | 4,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +                   |           |           |           | = 192,000 円 |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |    |         |         |          |                 |   |           |           |           | 0 円         |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |    |         |         |          |                 | 4,287,660 円 x 6.0 % + 192,000 円 x 6.0 % = |           |           |           | 268,780 円   |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          |                 |   |           |           |           | 4,210,880 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          |                 | 714,610 円 x 94.0 % x 1.00 % =             |           |           |           | 6,717 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( %)<br>円 x % x =           |           |           |           | 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 + + +   |    |         |         |          |                 | 4,217,597 円 ( 18,337 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                                 | 筑紫野 6 C (賃) - 805 | 1,558<br>( 1,525 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 1,558        | 対象基準階の月額実質賃料<br>1,560 円/㎡ |
| b                                 | 筑紫野 6 C (賃) - 804 | 1,936<br>( 1,896 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[115.0] | 100<br>[100.0] | 1,683        | 月額支払賃料<br>( 1,557 円/㎡)    |
| c                                 | -                 | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |              | 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                       | 166,000 円                                    | 41,500,000 x  | 0.4 %                   |
| 維持管理費                     | 179,186 円                                    | 4,479,660 x   | 4.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 75,100 円                                  | 査定額   |                         |
|                           | 建物 352,700 円                                 | 41,500,000 x  | 50.0 % x 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 41,500 円                                     | 41,500,000 x  | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 41,500 円                                     | 41,500,000 x  | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円  |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 855,986 円 (                                  | 3,722 円 / m <sup>2</sup> )  | ( 経費率 20.3 % )          |
| (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  | 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   | 0.9770                  |
| (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                 | 41,500,000 円                                 | 設計監理料率<br>175,000 円 / m <sup>2</sup> x 230.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %) |                         |
| 元利逓増償還率                   | 0.0612                                       | 躯体部分<br>0.0476 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0615 x 40 % + |
|                           |  |   | 設備部分<br>0.0877 x 20 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 2,539,800 円<br>( 11,043 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |   |                         |
| 総収益                       |  | 4,217,597 円   |                         |
| 総費用                       |  | 855,986 円   |                         |
| 純収益 -                     |  | 3,361,611 円   |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |  | 2,539,800 円   |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |  | 821,811 円   |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |  | 802,909 円<br>( 3,491 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |   |                         |
|                           | 還元利回り ( r-g )                                | 3.6 %   |                         |
|                           | 22,303,028 円 (                               | 97,000 円 / m <sup>2</sup> )   |                         |



| (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            | 筑紫野 6 C<br>- 402 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 北東6 m市道<br>北西6 m<br>角地 |                     | 1 低専<br>(60,80)               |            |           |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 413 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北6 m市道<br>東4 m<br>角地   |                     | 1 低専<br>(70,200)              |            |           |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 112 | 筑紫野市                  |                | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 南西4 m市道<br>南東4 m<br>角地 |                     | 1 中専<br>(70,160)              |            |           |
| d            | 筑紫野 6 C<br>- 407 | 筑紫野市                  |                | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 南西6 m市道                |                     | 1 低専<br>(50,80)               |            |           |
| e            | 筑紫野 6 C<br>- 406 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 北6 m道路                 |                     | 2 中専<br>(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            | ( )<br>86,499    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [110.6]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 92,881     | $\frac{100}{[91.0]}$   | 102,067             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 104,000    |           |
| b            | ( )<br>75,947    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [113.8]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[107.1]}$ | 80,698     | $\frac{100}{[91.0]}$   | 88,679              | 画地 +2.0<br>行政 0.0             | 90,500     |           |
| c            | ( )<br>143,032   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[106.1]}$ | 134,809    | $\frac{100}{[98.0]}$   | 137,560             | その他 0.0                       | 140,000    |           |
| d            | ( )<br>111,065   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [107.8]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 119,728    | $\frac{100}{[99.8]}$   | 119,968             | その他 0.0                       | 122,000    |           |
| e            | ( )<br>131,022   | $\frac{100}{[100.0]}$ | [116.3]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 152,379    | $\frac{100}{[126.7]}$  | 120,268             | [102.0]<br>100                | 123,000    |           |
| 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<br>+1.06        | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 -9.0             | 環境 0.0              | 画地 +3.0                       | 行政 0.0     | その他 0.0   |
| b            | 正常               | % / 月<br>+1.06        | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 -9.0             | 環境 0.0              | 画地 +7.1                       | 行政 0.0     | その他 0.0   |
| c            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 0.0              | 環境 0.0              | 画地 +6.1                       | 行政 0.0     | その他 0.0   |
| d            | 正常               | % / 月<br>+0.65        | 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 +5.0             | 画地 0.0                        | 行政 0.0     | その他 0.0   |
| e            | 正常               | % / 月<br>+1.25        | 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 0.0                        | 行政 0.0     | その他 +20.0 |
| 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         |                   |                   | 既成住宅地域のため適用困難         |                       |                   |                   |                        |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |                     | 快適性が重視される第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。 |            |                   |                   |                     |                         |

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

|            |     |        |     |                    |
|------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 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 |
| 筑紫野(県) - 9 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 高田 卓巳       |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 27,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 103,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                         |       |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 8 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 25 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 倍率種別    |                         | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |                         |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |                               |                       |                |   |   |                          |         |
|-----------------------------|--|-------------------------------|-----------------------|----------------|---|---|--------------------------|---------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 筑紫野市美しが丘南2丁目9番12              |                       |                |   | 地積 (㎡)                                      | 262                      | 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)             |         |
|                             | ほぼ整形 1:1.5   | 住宅 W 2                        | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 南東6 m 市道       | 水道、ガス、下水  | 原田1.5 km                                    | (その他)                    |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 100 m、西 80 m、南 90 m、北 100 m |                       |                | 標準的使用   | 戸建住宅地                                       |                          |         |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 13 m、奥行 約 20 m、          |                       |                | 規模  | 260 ㎡程度、形状 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 施設   | 原田駅南東方1.5 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 +3.0                                     |                          |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                          | 103,000 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                   | 同一需給圏は筑紫野市郊外等の分譲地を中心とする住宅地域で、需要者の中心は一般給与所得者層等である。福岡都市圏では不動産価格の高騰で利便性の高い住宅地域の価格が上昇し、戸建住宅需要は周辺市町や郊外にも波及する状況がまだ続き、依然割安感を残すエリアの地価は上昇しているが、割高になってきたエリアに対する需要は減退してきている。需要の中心となる価格帯は土地価格が2000万円台後半まで、新築物件は4000万円台前半までである。 |                               |                       |                |   |   |                          |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 旧分譲地で、周辺にアパート等はほとんどみられず、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどない。需要者は投資採算性に着目することはなく、居住の快適性や利便性に着目して周辺相場との比較や戸建住宅価格を含んだ総額で取引を行っている実態を考慮し、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、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/㎡)                            | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他     |         |
|                             | 標準地番号  |                               |                       |                |   |   |                          |         |
| (9) 指か定ら基の準地討               | 指定基準地番号  | 時点修正                          | 標準化補正                 | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格 (円/㎡)                            | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他     |         |
|                             | 筑紫野(県) - 8   |                               |                       |                |   |   |                          |         |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [113.0]                       | 100                   | 100            | [103.0]   | 101,000                                     | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 |         |
| (10) 対年ら象標の基準地格の等前か         | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 99,000 円/㎡   |                               | 価格変動状況 要因             | 一般的 要因         | 筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。好調に推移してきた土地取引件数も2年連続の減少となっている。 |   |                          |         |
|                             | - 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/㎡   |                               |                       |                | 個別的 要因  | 区域内に格別の変動要因はないが、建売で高値となっている物件の売れ行きは鈍ってきている。 |                          |         |
| 変動率 年間 +4.0 % 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            | 筑紫野 6 C<br>- 114  | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ正方形      | 南9 m市道<br>西9 m<br>角地 |              | 1 低専<br>(60,80)         |            |         |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 817  | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )            | 長方形        | 東6 m市道               |              | 1 低専<br>(50,80)         |            |         |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 815  | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | 長方形        | 西8 m市道               |              | 近商<br>(80,300)<br>地区計画等 |            |         |
| d            | 筑紫野 6 C<br>- 1008 | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | 台形         | 南東6 m市道              |              | 1 住居<br>(60,200)        |            |         |
| e            | -                 |                  |                |                | ( )            |            |                      |              |                         |            |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)        | 事情補正             | 時点修正           | 建付減価の補正        | 標準化補正          | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較              | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較                | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a            | ( )<br>95,228     | 100<br>[100.0]   | [102.6]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[102.0] | 95,788     | 100<br>[ 99.6 ]      | 96,173       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0     | 99,100     |         |
| b            | ( )<br>101,091    | 100<br>[100.0]   | [103.6]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[102.0] | 102,677    | 100<br>[ 96.9 ]      | 105,962      | 環境 0.0                  | 109,000    |         |
| c            | ( )<br>111,251    | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 111,251    | 100<br>[118.9]       | 93,567       | 画地 +3.0                 | 96,400     |         |
| d            | ( )<br>123,876    | 100<br>[100.0]   | [102.6]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 127,097    | 100<br>[120.1]       | 105,826      | 行政 0.0<br>その他 0.0       | 109,000    |         |
| e            | ( )               | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]           |              | [103.0]<br>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<br>+0.33   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 +3.0    | 交通・接近 +4.0           | 環境 -7.0      | 画地 +2.0                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常                | % / 月<br>+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 -5.0      | 画地 +2.0                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常                | % / 月<br>0.00    | 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       | 画地 0.0                  | 行政 +9.0    | その他 0.0 |
| d            | 正常                | % / 月<br>+0.33   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 0.0     | 交通・接近 +6.0           | 環境 +10.0     | 画地 0.0                  | 行政 +3.0    | その他 0.0 |
| e            |                   | % / 月            | 街路             | 交通・接近          | 環境             | 街路         | 交通・接近                | 環境           | 画地                      | 行政         | その他     |
| 才比準価格決定の理由   |                   |                  |                |                |                |            | 〔比準価格： 103,000 円/㎡〕  |              |                         |            |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|--|-------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |       |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため              |                   |                   |                        |       |  |       |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |  |       |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |  |       |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |  |       |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |  |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)   | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  | 収益価格   | 円 ( 円/㎡ )  |            |                   |                   |                     |                         |  |
|  | 収益価格が試算できなかった場合その理由  |            |            |                   |                   |                     |                         |  |
| 収益還元法が適用できない場合その理由                     | 対象基準地を含む近隣地域は第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | 佐々木不動産鑑定事務所  |
| 筑紫野(県) - 10 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 佐々木 哲 |

|       |              |                         |                           |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 11,800,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 17,500 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|            |                 |          |                |               |                    |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6) [令和 6年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 21 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率       | 1.1 倍              |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |               |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |   |                           |                               |   |                                  |                           |
|-----------------------------|---|---|---------------------------|-------------------------------|---|----------------------------------|---------------------------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 筑紫野市大字山口 1 1 3 9 番 1  |                           |                               | 地積 (m <sup>2</sup> )                                    | 675                              | 法令上の規制等                   |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況               | 接面道路の状況                       | 供給処理施設状況  | 主要な交通施設との接近の状況                   | 「調区」(60,200)              |
|                             | 台形 1.2 : 1  | 住宅 W 2  | 農家住宅、一般住宅等が存する山手の住宅地域     | 南西3.5 m 市道                    | 下水  | 天拝山4.5 km                        | (その他) 土砂災害警戒区域            |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 200 m、西 200 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 30 m、奥行 約 20 m、規模  |                           | 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形 |   |                                  |                           |
|                             | 地域的特性   | 特記 特になし。  |                           | 街 3.5 m市道                     | 交通 天拝山駅 南西方4.5 km                                       | 法令 規制                            | 「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域     |
|                             | 地域要因の将来予測   | 農家住宅と一般住宅が混在する山間部の集落的住宅地域である。筑紫野市中心部から距離が有り、生活利便性に劣り高齢化が進展している。住宅需要に乏しく地価は弱含みにて推移するものと予測する。 |                           |                               |   |                                  |                           |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |   |                           |                               | (4)対象基準地の個別的要因  | ない                               |                           |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 標準価格  | 17,500 円 / m <sup>2</sup> |                               |   |                                  |                           |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | / 円 / m <sup>2</sup>      |                               |   |                                  |                           |
|                             | 原価法   | 積算価格  | / 円 / m <sup>2</sup>      |                               |   |                                  |                           |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  | / 円 / m <sup>2</sup>      |                               |   |                                  |                           |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、筑紫野市の住宅地域の中で農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域や比較的低価格帯の住宅地域である。主要な需要者は市内の居住者や地縁的嗜好性を有するものが主体である。土砂災害警戒区域に指定されているため、圏域外からの流入は殆ど見られず、需要は弱い状態が続いている。中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地は 800万円～1,500万円程度である。 |   |                           |                               |   |                                  |                           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅を主体とする山間部の住宅地域であり賃貸市場が成立していないため収益還元法は適用しない。一方、標準価格は市内の住宅地域の取引事例等から求められた価格であり市場性を反映した実証的価格である。本件では、不動産の需給動向を踏まえ、標準価格を標準とし、周辺の公的価格等との均衡にも留意のうえ、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 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他 |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ] 100   | 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   | 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 <sup>2</sup> ) | 内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>   | [ ] 100   | 100 [ ]                   | 100 [ ]                       | [ ] 100   |                                  | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他   |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 17,600 円 / m <sup>2</sup>   |   | 価格変動状況要因の                 | (一般的要因)                       | 景気は緩やかに回復しつつあるが、筑紫野市の山間部の集落地域は、生活利便性に劣り、不動産市況は厳しい状況である。 |                                  |                           |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>  |   |                           | (地域要因)                        | 市街化調整区域内であるため開発が抑制され、山間部に位置し発展的要因に乏しく新規の住宅開発は皆無である。     |                                  |                           |
|                             | 変動率   | 年間 -0.6 % 半年間 %   |                           | (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            | 筑紫野 6 C<br>- 706 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 西6 m市道                 |                    |                               | 都計外              |         |          |         |
| b            | 筑紫野 6 K<br>- 819 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南4.4 m市道               |                    |                               | 「調区」<br>(60,200) |         |          |         |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 704 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形      | 南東6 m市道                |                    |                               | 準都計<br>(60,200)  |         |          |         |
| d            | 筑紫野 6 C<br>- 703 | 筑紫野市                  |                | 建付地                   | ( )                   | ほぼ正方形      | 南西6 m県道<br>北西7 m<br>角地 |                    |                               | 準都計<br>(70,200)  |         |          |         |
| e            | -                |                       |                |                       | ( )                   |            |                        |                    |                               |                  |         |          |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正                  | 時点修正           | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                | 推定標準価格 (円/㎡)       | 個別的要因の比較                      | 査定価格 (円/㎡)       |         |          |         |
| a            | ( )<br>20,165    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[88.4]}$  | 22,811     | $\frac{100}{[130.3]}$  | 17,507             | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 17,500           |         |          |         |
| b            | ( )<br>21,446    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[90.0]}$  | $\frac{100}{[95.0]}$  | 25,083     | $\frac{100}{[142.9]}$  | 17,553             | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 17,600           |         |          |         |
| c            | ( )<br>27,442    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 28,814     | $\frac{100}{[157.2]}$  | 18,330             | その他 0.0                       | 18,300           |         |          |         |
| d            | ( )<br>26,510    | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.4]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 26,870     | $\frac{100}{[162.0]}$  | 16,586             | その他 0.0                       | 16,600           |         |          |         |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$      |                    | [100.0]<br>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<br>0.00         | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0    | 交通・接近 0.0              | 環境 +24.0           | 画地 -11.6                      | 行政 0.0           | その他 0.0 | 行政 +3.0  | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +2.0    | 交通・接近 +3.0             | 環境 +36.0           | 画地 -5.0                       | 行政 0.0           | その他 0.0 | 行政 0.0   | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.63        | 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 +43.0           | 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<br>+0.63        | 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 +43.0           | 画地 +3.0                       | 行政 0.0           | その他 0.0 | 行政 +10.0 | 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： 17,500 円/㎡〕 |                               |                  |         |          |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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             | 造成標準化補正               | 月率変動率                 | 付帯標準化補正           | 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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>アパート等の賃貸物件がほとんど無く、建物の建築が規制される市街化調整区域内であるため、収益還元法の適用は実現性・妥当性に欠けることから適用しない。 |            |            |                   |                   |                     |                         |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 毎長補償鑑定  |
| 筑紫野(県) 3 - 1 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 姫野 哲次 |

|       |               |          |            |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 190,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 54,200 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

|            |  |          |              |        |           |       |
|------------|--|----------|--------------|--------|-----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 6年 7月 1日                                    | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 19日 | (6)路線価 | [令和 6年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6年 7月 2日                                    | (5)価格の種類 | 正常価格         |        | 路線価又は倍率   | 1.4 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 |          |              |        |           |       |

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  | 筑紫野市上古賀1丁目283番1外   |                     |              |  | 地積(㎡)           | 3,497               | 法令上の規制等 |
|                         | 形状  | 土地の利用の現況   | 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)         |         |
|                         | 不整形 2:1   | 田  | 一般住宅地域に隣接する熟成度の高い地域 | 西5m市道背面道     | 水道、ガス、下水   | 二日市1.1km        | (その他)               |         |
| (2)近隣地域                 | 範囲  | 東 0m、西 30m、南 50m、北 0m  |                     |              | 標準的使用  | 住宅地向き宅地見込地      |                     |         |
|                         | 標準的画地の形状等   | 間口 約 50m、奥行 約 90m、規模 3,500㎡程度、形状 不整形   |                     |              |  |                 |                     |         |
|                         | 地域的特性   | 特記 特に無し  |                     | 道 5m市道       | 交通 二日市駅南西方1.1km  | 法令 1住居(60,200)  | 規制                  |         |
|                         | 事項  |  |                     | 路            | 施設   |                 |                     |         |
|                         | 地域要因の将来予測   | 住宅地域に隣接した熟成度が高い宅地見込地地域であり、今後は、宅地開発がなされていくものと予測する。筑紫野市内の住宅地価格の上昇の影響を受け、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             | 住宅地向き宅地見込地  |  |                     |              | (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   |                     | 56,400 円/㎡   |  |                 |                     |         |
|                         | 控除法   | 控除後価格  |                     | 51,700 円/㎡   |  |                 |                     |         |
| (6)市場の特性                | 同一需給圏は、筑紫野市及び周辺市町における住宅地向き宅地見込地である。典型的な需要者は、不動産ディベロッパーや不動産会社等である。筑紫野市内では、その利便性から住宅地の需要は旺盛である一方で、開発が進み都心部に近い宅地見込地は年々減少しており、その稀少性から需要は旺盛で、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、宅地造成の難易や規模等により大きく異なることから把握は困難である。 |  |                     |              |  |                 |                     |         |
| (7)試算価格の調整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内の住宅地向き宅地見込地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、控除後価格は、宅地開発業者の投資採算性に着目した価格であるが、開発計画について適切に査定したものの、想定的要因を含む。以上から、実証的な価格である比準価格を重視し、控除後価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。            |  |                     |              |  |                 |                     |         |
| (8)公示価格を標準              | 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   | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳                  |         |
|                         | 公示価格  | 円/㎡  | [ ]/100             | 100/[ ]      | 100/[ ]  | [ ]/100         | 標準画地行政<br>補正<br>その他 |         |
| (9)対象基準地からの検討           | 対象基準地の検討  |  |                     | 価格状況<br>要因の変 | (一般的要因) 筑紫野市内の住宅地は利便性の高さから需要は旺盛であり、その影響を受け、宅地見込地の需要も旺盛である。<br>(地域要因) 住宅地域に隣接する熟成度の高い宅地見込地地域であり、宅地化の影響も強いことから、需要は旺盛である。<br>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。 |                 |                     |         |
|                         | 前年基準地   | 新規   |                     |              |  |                 |                     |         |
|                         | 前年標準価格  | 49,200 円/㎡   |                     |              |  |                 |                     |         |
|                         | 変動率   |  |                     |              |  |                 |                     |         |
|                         | 年間  | +10.2%   |                     |              |  |                 |                     |         |

| (1)比準価格算定内訳 |                   |                       |                       |                       |            |                       |                          |                   |                  |         |
|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|------------------|---------|
| NO          | 取引事例番号            | 所在及び地番                | 取引時点                  | 現況地目                  | 地積 (㎡)     | 画地の形状                 | 接面道路の状況                  | 主要交通施設の状況         | 法令上の規制等          |         |
| a           | 小郡 6 K<br>- 629   | 小郡市                   |                       | 畑                     |            | ほぼ長方形                 | 東3.5 m市道<br>南4 m<br>角地   |                   | 「調区」<br>(70,200) |         |
| b           | 太宰府 6 C<br>- 1011 | 太宰府市                  |                       | その他                   |            | 不整形                   | 南東8.2 m市道                |                   | 準工<br>(60,200)   |         |
| c           | 筑紫野 6 C<br>- 819  | 筑紫野市                  |                       | 田                     |            | 不整形                   | 南15 m市道                  |                   | 2 中専<br>(60,200) |         |
| d           | 筑紫野 6 C<br>- 1013 | 筑紫野市                  |                       | その他                   |            | ほぼ台形                  | 北6 m区画街路<br>北西6 m<br>準角地 |                   | 1 低専<br>(60,80)  |         |
| e           | -                 |                       |                       |                       |            |                       |                          |                   |                  |         |
| NO          | 取引価格 (円/㎡)        | 事情補正                  | 時点修正                  | 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           | ( )<br>42,308     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 42,308     | $\frac{100}{[73.9]}$  | 57,250                   | 画地 0.0            | 57,300           |         |
| b           | ( )<br>41,667     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[110.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 46,167     | $\frac{100}{[83.7]}$  | 55,158                   | 行政 0.0<br>その他 0.0 | 55,200           |         |
| c           | ( )<br>72,619     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[105.6]}{100}$ | $\frac{100}{[98.0]}$  | 78,251     | $\frac{100}{[136.5]}$ | 57,327                   |                   | 57,300           |         |
| d           | ( )<br>31,762     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[108.6]}{100}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 34,152     | $\frac{100}{[63.0]}$  | 54,210                   |                   | 54,200           |         |
| e           | ( )               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$     |                          | [100.0]<br>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<br>0.00         | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0    | 交通・接近 0.0             | 環境 -12.0                 | 宅地造成 +5.0         | 行政 -20.0         | その他 0.0 |
| b           | 正常                | % / 月<br>+1.20        | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0    | 交通・接近 0.0             | 環境 -7.0                  | 宅地造成 -10.0        | 行政 0.0           | その他 0.0 |
| c           | 正常                | % / 月<br>+0.80        | 画地 -2.0               | 行政 0.0                | その他 0.0    | 交通・接近 0.0             | 環境 +30.0                 | 宅地造成 +5.0         | 行政 0.0           | その他 0.0 |
| d           | 正常                | % / 月<br>+0.86        | 画地 +1.0               | 行政 0.0                | その他 0.0    | 交通・接近 0.0             | 環境 -10.0                 | 宅地造成 -30.0        | 行政 0.0           | その他 0.0 |
| e           |                   | % / 月                 | 画地                    | 行政                    | その他        | 交通・接近                 | 環境                       | 宅地造成              | 行政               | その他     |
| 才比準価格決定の理由  |                   |                       |                       |                       |            |                       | 〔比準価格： 56,400 円/㎡〕       |                   |                  |         |

| (2)控除後価格算定内訳                                 |                      |                                |                       |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
|--|----------------------|--------------------------------|-----------------------|---|-----------------------|--|-----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-----------|
| (2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格) |                      |                                |                       |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| 転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)                       | 有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)    | 造成工事費(円/㎡)                     | 公共公益施設負担金(円/㎡)        | 投下資本収益<br>( $\frac{+}{-}$ ) $\times np$ (円/㎡)<br>n: 10.5月 p: 1.1% | 販売費及び一般管理費(円/㎡)       | 差引額(円/㎡)<br>-( $\frac{+}{-}$ )<br>+( $\frac{+}{-}$ )   |                       |                       |   |                               |           |
| 105,000                                      | ( 81.0 % )<br>85,050 | 12,600                         | 280                   |   | 1,488                 | 8,730  | 61,952                |                       |   |                               |           |
| 投下資本収益等控除後の価格<br>n: 18.0月 p: 1.1% (円/㎡)      |                      | 熟成度修正<br>r: 0.0% m: 0.0年 (円/㎡) |                       | 個別的要因の比較  |                       |  | 控除後価格<br>(円/㎡)        |                       |   |                               |           |
| $\frac{1}{1+np}$ : 0.8347                    | 51,711               | $\frac{1}{(1+r)^m}$ : 1.0000   | 51,711                | $\frac{[100.0]}{100}$   |                       |  | 51,700                |                       |   |                               |           |
| (2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定                    |                      |                                |                       |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| 取引事例比較法                                      | NO                   | 取引事例番号                         | 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                 | 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/㎡) |
| 比較法  | a                    | 筑紫野 6 C<br>- 822               | 99,816                | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$                                  | $\frac{100}{[93.0]}$  | $\frac{100}{[103.0]}$ | 104,203                                   | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 104,000   |
|  | b                    | 筑紫野 6 C<br>- 404               | 96,108                | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{[111.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$                                  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 104,588                                   | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   | 105,000   |
|  | c                    | 筑紫野 6 C<br>- 407               | 111,065               | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{[107.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$                                    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[113.3]}$ | 105,673                                   | $\frac{[100.0]}{100}$         | 106,000   |
| NO   | 事情の内容                | 月率変動率                          | 標準化補正の内訳              |   |                       | 地域要因の比較の内訳   |                       |                       |   |                               |           |
| a  | 正常                   | % / 月<br>0.00                  | 街路 0.0<br>画地 -7.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0                                      | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0 | 環境 0.0                |   |                               |           |
| b  | 正常                   | % / 月<br>+0.92                 | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0                                       | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 0.0                |   |                               |           |
| c  | 正常                   | % / 月<br>+0.65                 | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0                                      | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 +10.0              |   |                               |           |
| 比準価格 105,000 円/㎡                             |                      |                                |                       |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| 同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討        | 標準地番号又は基準地番号         | 公示価格又は標準価格(円/㎡)                | 時点修正                  | 標準化補正   | 地域要因の比較               | 推定標準価格(円/㎡)  | 個別的要因の比較              | 規準価格又は比準価格(円/㎡)       |   |                               |           |
|  | 筑紫野<br>- 7           | 127,000                        | $\frac{[110.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{100}{[131.3]}$ | 106,591  | $\frac{[100.0]}{100}$ | 107,000               |   |                               |           |
|  | 地域要因の比較の内訳           |                                |                       | 街路 +3.0   | 交通・接近 +2.0            | 環境 +25.0   | 行政 0.0                | その他 0.0               |   |                               |           |
| 転換後・造成後の更地を想定した価格 105,000 円/㎡                |                      |                                |                       |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| (2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要                    |                      |                                |                       |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| * 開発区域面積<br>うち既存公共用地面積                       |                      |                                | 3,497 ㎡<br>㎡          |   |                       | * 擁壁工事の概要<br>宅地境界部分及び背面部分に0.3m程度のコンクリートブロックを設置する。      |                       |                       | * 公園緑地の工事の概要<br>1.10㎡程度の公園を西側既存道路沿いに設置する。 |                               |           |
| * 開発区域の範囲(基準地を中心として)<br>東 0m、西 0m、南 0m、北 0m  |                      |                                |                       |   |                       | * 道路工事の概要<br>幅員6mの舗装道路を敷設する。西側道路からのセットバック部分は約30m程度である。 |                       |                       | * 水道工事の概要<br>引込延長 83.0m                   |                               |           |
| * 開発区域の土地の利用状況<br>田 100%、畑 %、森林 %、その他 %      |                      |                                |                       |   |                       | * 排水工事の概要<br>団地内道路に排水管を引込み、各戸につなげる                     |                       |                       | * 電気工事の概要<br>引込延長 83.0m                   |                               |           |
| * 造成画地数                                      |                      |                                | 15 画地                 |   |                       |  |                       |                       | * その他                                     |                               |           |
| * 1画地平均面積                                    |                      |                                | 190 ㎡                 |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| * 平均盛土高                                      |                      |                                | 0.3 m                 |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| * 造成後の公共減歩率                                  |                      |                                | 19.0 %                |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| * 既存公共用地率                                    |                      |                                | %                     |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |
| * 造成後の減歩率                                    |                      |                                | 19.0 %                |   |                       |  |                       |                       |   |                               |           |

鑑定評価書（令和 6 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, 国土総合研究所. Values include 筑紫野(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 松本 忠人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 167,000 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6年1月], 120,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,300)準防. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低中層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 171,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 155,000 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、筑紫野市及び周辺市町の商業地域を中心に、接近性に恵まれたマンション立地可能な商住混在地域を含む。... (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に生じた信頼性ある5事例を採用し、十分に検討して求めた実証の価格で規範性を有する。... (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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年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 148,000 円/㎡, -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +12.8%, 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           | 筑紫野 6 C<br>- 111      | 筑紫野市             |                    | 底地                  | ( )               | 不整形               | 北8 m県道<br>南6 m<br>角地    |                     | 近商<br>(100,300)                       |            |
| b           | 筑紫野 6 C<br>- 702      | 筑紫野市             |                    | 更地                  | ( )               | ほぼ台形              | 北東12 m国道<br>東10 m<br>角地 |                     | 商業<br>(100,500)                       |            |
| c           | 筑紫野 6 C<br>- 707      | 筑紫野市             |                    | 更地                  | ( )               | ほぼ整形              | 南西12 m県道                |                     | 1 住居<br>(60,200)                      |            |
| d           | 筑紫野 6 C<br>- 823      | 筑紫野市             |                    | 貸家建付地               | ( )               | 長方形               | 南西21 m県道<br>南東3 m<br>角地 |                     | 準工<br>(70,200)                        |            |
| e           | 筑紫野 6 C<br>- 1009     | 筑紫野市             |                    | 更地                  | ( )               | ほぼ台形              | 南東13.7 m県道              |                     | 2 住居<br>(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           | ( 52,247 )<br>104,500 | 100<br>[100.0]   | [107.5]<br>100     | 100<br>[ / ]        | 100<br>[ 81.6 ]   | 137,669           | 100<br>[100.0]          | 137,669             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0     | 142,000    |
| b           | ( )<br>160,888        | 100<br>[100.0]   | [113.5]<br>100     | 100<br>[ / ]        | 100<br>[ 97.9 ]   | 186,525           | 100<br>[115.4]          | 161,633             | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0           | 166,000    |
| c           | ( )<br>119,878        | 100<br>[100.0]   | [109.0]<br>100     | 100<br>[ / ]        | 100<br>[100.0]    | 130,667           | 100<br>[ 93.9 ]         | 139,155             | 街路 +3.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0    | 143,000    |
| d           | ( )<br>178,078        | 100<br>[100.0]   | [108.4]<br>100     | 100<br>[100.0]      | 100<br>[104.0]    | 185,612           | 100<br>[108.6]          | 170,913             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0     | 176,000    |
| e           | ( )<br>211,748        | 100<br>[100.0]   | [110.7]<br>100     | 100<br>[ / ]        | 100<br>[100.0]    | 234,405           | 100<br>[ 91.8 ]         | 255,343             | 街路 [103.0]<br>交通・<br>接近 100<br>環境 0.0 | 263,000    |
| 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<br>+1.07   | 街路 0.0<br>画地 -18.4 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0    | 環境 0.0<br>その他 0.0   |                                       |            |
| b           | 正常                    | % / 月<br>+1.50   | 街路 0.0<br>画地 -2.1  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0    | 環境 +12.0<br>その他 0.0 |                                       |            |
| c           | 正常                    | % / 月<br>+1.50   | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -4.0<br>その他 0.0   | 環境 -5.0<br>その他 0.0  |                                       |            |
| d           | 正常                    | % / 月<br>+0.70   | 街路 0.0<br>画地 +4.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +7.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -6.0<br>その他 0.0   | 環境 +8.0<br>その他 0.0  |                                       |            |
| e           | 正常                    | % / 月<br>+1.53   | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0   | 環境 -10.0<br>その他 0.0 |                                       |            |
| 才比準価格決定の理由  |                       |                  |                    |                     |                   |                   | 〔比準価格： 171,000 円/㎡〕     |                     |                                       |            |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため適用困難          |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)   | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 4,863,219  | 1,079,100                    | 3,784,119  | 3,211,790         | 572,329           | ( 0.9774 )<br>559,394 | ( 3.9 0.4 )<br>3.5 % |  |
|  | 収益価格       | 15,982,686 円 ( 155,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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       | 80.00                    | S 3 F |        | 240.00   |                |                               |
| 公法上の規制等       |                          |       |        |          |                |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等                   | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積       | 間口・奥行          | 前面道路、幅員等                      |
| 近商準防          | 100 %                    | 300 % | 300 %  | 103 ㎡    | 7.5 m x 13.5 m | 前面道路：県道 8.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 1階店舗、2～3階36㎡程度の1LDK4戸を想定 |       |        | 有効率の理由   | 86.7 %         | 標準的                           |

| (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 | 80.00   | 80.0    | 64.00    | 2,800           | 179,200  | 6.0       | 1,075,200 | 1.0       | 179,200     |
| 2 ~ 3   | 住宅 | 80.00   | 90.0    | 72.00    | 1,650           | 118,800  | 1.0       | 118,800   |           |             |
| ~   |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |             |
| ~   |    |         |         |          |                 |  |           |           |           |             |
| 計   |    | 240.00  | 86.7    | 208.00   |                 | 416,800  |           | 1,075,200 |           | 416,800     |
| 年額支払賃料  |    |         |         |          |                 | 416,800 円 x 12ヶ月 =   |           |           |           | 5,001,600 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  |           |           |           |             |
| 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)                                      |    |         |         |          |                 | 敷金充当   |           |           |           | 0 円         |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |    |         |         |          |                 | 5,001,600 円 x 5.0 %<br>円 x % =                             |           |           |           | 250,080 円   |
| 以上計 + a+ - -  |    |         |         |          |                 |  |           |           |           | 4,751,520 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |         |         |          |                 | 1,075,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =                            |           |           |           | 10,214 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 %)<br>416,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = |           |           |           | 101,485 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 + + +   |    |         |         |          |                 | 4,863,219 円 ( 47,216 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                                 | 筑紫野6C(賃) - 703 | 3,213<br>( 3,020 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.0]  | 100<br>[95.0]  | 100<br>[120.0] | 2,967        | 対象基準階の月額実質賃料<br>2,874 円/㎡ |
| b                                 | 筑紫野6C(賃) - 704 | 3,145<br>( 3,064 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[110.0] | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0] | 2,859        | 月額支払賃料<br>( 2,800 円/㎡)    |
| c                                 | -              | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |              | 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                       | 254,500 円                                    | 50,900,000 x  | 0.5 %                   |
| 維持管理費                     | 250,080 円                                    | 5,001,600 x   | 5.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 40,120 円                                  | 査定額   |                         |
|                           | 建物 432,600 円                                 | 50,900,000 x  | 50.0 % x 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 50,900 円                                     | 50,900,000 x  | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 50,900 円                                     | 50,900,000 x  | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円  |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 1,079,100 円 (                                | 10,477 円 / m <sup>2</sup> )   | ( 経費率 22.2 % )          |
| (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 )  | 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   | 0.9774                  |
| (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                 | 50,900,000 円                                 | 設計監理料率<br>206,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % ) |                         |
| 元利逓増償還率                   | 0.0631                                       | 躯体部分<br>0.0469 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0608 x 30 % + |
|                           |  |   | 設備部分<br>0.0871 x 30 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 3,211,790 円<br>( 31,182 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |   |                         |
| 総収益                       |  | 4,863,219 円   |                         |
| 総費用                       |  | 1,079,100 円   |                         |
| 純収益 -                     |  | 3,784,119 円   |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |  | 3,211,790 円   |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |  | 572,329 円   |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |  | 559,394 円<br>( 5,431 円 / m <sup>2</sup> )                                     |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |   |                         |
|                           | 還元利回り ( r-g )                                | 3.5 %   |                         |
|                           | 15,982,686 円 (                               | 155,000 円 / m <sup>2</sup> )  |                         |

|              |     |        |     |                    |
|--------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 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 |
| 筑紫野(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 高田 卓巳       |

|       |              |          |               |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 47,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 290,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|---------------|

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |               |               |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------------|---------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 8 日 | (6) [令和 6年1月] | 210,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 25 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  | 筑紫野市二日市中央 6 丁目 5 6 7 番 1 1 外<br>「二日市中央 6 - 3 - 2 2」  |                        |             |   | 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     | 商業 (80,500) 準防 |                                 |
|                             | 長方形 1:1.5   | 店舗兼住宅 S 3  | 小売店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域 | 南東 8.5 m 県道 | 水道、ガス、下水  | 西鉄二日市 150 m        | (その他) (90,500) |                                 |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 80 m、西 130 m、南 50 m、北 30 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 10 m、奥行 約 16 m、規模   |                        |             | 160 ㎡程度、形状 長方形  |                    |                |                                 |
|                             | 地域的特性   | 特記 特にない  |                        | 街 8.5 m 県道  | 交通 西鉄二日市駅南西方 150 m  | 法令 商業 (80,500) 準防  | 規制             |                                 |
|                             | 地域要因の将来予測   | 筑紫野市は人口増加が続いており、建替え等で駅周辺の商業性や居住利便性が向上していくと予測する。地価水準は高騰が続く福岡都市圏の収益物件の市場動向の影響を受け、もうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。 |                        |             |   |                    |                |                                 |
| (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   | 300,000 円 / ㎡          |             |   |                    |                |                                 |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | 231,000 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                   | 同一需給圏は筑紫野市や周辺市の駅徒歩圏を中心とする地域である。需要者の中心は店舗付きの賃貸マンション等の開発を行う不動産業者等である。福岡市の賃貸マンション用地の高騰で、これまであまり着目されず地価に割安感が残る周辺市町の駅周辺商業地にも需要が波及する状況が依然として続いている。需要の中心となる価格帯は 1 坪 80 ~ 130 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 | 対象基準地周辺は駅に近い賃貸マンション適地で、将来の発展性もある程度期待でき、敷地規模も小さいことから、物件が市場に出れば需要が競合し、依然として買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、マンション用地等の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のう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 標 街 地        | 外 準 路 域 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他 |
|                             | 公示価格 円 / ㎡  | [ ] 100  | 100 [ ]                | 100 [ ]     | [ ] 100   |                    | 内 標 街 地        | 外 準 路 域 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 標 街 地        | 外 準 路 域 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 [ ]     | [ ] 100   |                    | 内 標 街 地        | 外 準 路 域 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<br>継続 新規<br>前年標準価格 245,000 円 / ㎡   |  | 価格形成要因の                | (一般的要因)     | 筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。好調に推移してきた土地取引件数も 2 年連続の減少となっている。 |                    |                |                                 |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / ㎡   |  |                        | (地域要因)      | 区域内に格別の変動要因はないが、駅周辺の利便性の高いマンション用地に対する需要は引き続き旺盛。                 |                    |                |                                 |
|                             | 変動率 年間 +18.4 % 半年間 %  |  |                        | (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            | 筑紫野 6 C<br>- 1009 | 筑紫野市                  |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 南東13.7 m県道              |              | 2住居<br>(60,200)                   |            |         |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 702  | 筑紫野市                  |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 北東12 m国道<br>東10 m<br>角地 |              | 商業<br>(100,500)                   |            |         |
| c            | 春日 6 C<br>- 809   | 春日市                   |                  | 更地                    | ( )                   | 長方形        | 北東6 m市道                 |              | 近商<br>(90,200)                    |            |         |
| d            | 春日 6 C<br>- 808   | 春日市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | 長方形        | 北東6 m市道                 |              | 商業<br>(90,360)                    |            |         |
| 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            | ( )<br>211,748    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[110.7]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 234,405    | $\frac{100}{[ 77.2]}$   | 303,633      | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 304,000    |         |
| b            | ( )<br>160,888    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[113.5]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 82.4]}$ | 221,612    | $\frac{100}{[ 78.6]}$   | 281,949      | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 282,000    |         |
| c            | ( )<br>434,668    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[102.9]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 447,273    | $\frac{100}{[134.1]}$   | 333,537      | その他 0.0                           | 334,000    |         |
| d            | ( )<br>385,509    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[103.8]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 400,158    | $\frac{100}{[137.8]}$   | 290,390      | その他 0.0                           | 290,000    |         |
| e            | ( )               | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100       | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$       |              | [100.0]<br>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<br>+1.53        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +8.0    | 交通・接近 -2.0              | 環境 -10.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常                | % / 月<br>+1.50        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +7.0    | 交通・接近 -2.0              | 環境 -25.0     | 画地 -17.6                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常                | % / 月<br>+0.96        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -5.0    | 交通・接近 0.0               | 環境 +40.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常                | % / 月<br>+0.96        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -5.0    | 交通・接近 0.0               | 環境 +30.0     | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e            |                   | % / 月                 | 街路               | 交通・接近                 | 環境                    | 街路         | 交通・接近                   | 環境           | 画地                                | 行政         | その他     |
| 才比準価格決定の理由   |                   |                       |                  |                       |                       |            | 〔比準価格： 300,000 円/㎡〕     |              |                                   |            |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)     | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 10,979,474          | 3,071,307                    | 7,908,167  | 6,560,800         | 1,347,367         | ( 0.9599 )<br>1,293,338 | ( 3.8 0.4 )<br>3.4 % |
|  | 収益価格                | 38,039,353 円 ( 231,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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       | 113.41                                   | R C 5 F |        | 553.95   |                 |                               |
| 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                      |
| 商業準防          | 90 %                                     | 500 %   | 500 %  | 165 ㎡    | 10.0 m x 16.0 m | 前面道路：県道 8.5 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 1階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1戸44㎡程度のファミリータイプ住戸)を想定 |         |        | 有効率の理由   | 75.1 %          |                               |

| (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   | 110.79  | 60.9    | 67.50  | 2,874           | 193,995    | 6.0       | 1,163,970              |
| 2 ~ 5  | 共同住宅 | 110.79  | 78.6    | 87.06  | 2,020           | 175,861    | 2.0       | 351,722                |
| ~  |      |         |         |  |                 |            |           |                        |
| ~  |      |         |         |  |                 |            |           |                        |
| ~  |      |         |         |  |                 |            |           |                        |
| 計  |      | 553.95  | 75.1    | 415.74   |                 | 897,439    |           | 1,163,970<br>1,406,888 |
| 年額支払賃料   |      |         |         | 897,439 円 x 12ヶ月 = 10,769,268 円                                    |                 |            |           |                        |
| a共益費(管理費)  |      |         |         | 108 円/㎡ x 415.74 ㎡ x 12ヶ月 = 538,799 円                              |                 |            |           |                        |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                     |      |         |         | 周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。  |                 |            |           |                        |
| 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ので計上しない。 0 円  |                 |            |           |                        |
| 空室等による損失相当額<br>( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |      |         |         | 11,308,067 円 x 6.0 % + 円 x % = 678,484 円                           |                 |            |           |                        |
| 以上計 + a+ - -                                       |      |         |         | 10,629,583 円   |                 |            |           |                        |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |      |         |         | 1,163,970 円 x 94.0 % x 1.00 % = 10,941 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%)<br>1,406,888 円 x 94.0 % x 0.2563 = 338,950 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 + + +  |      |         |         | 10,979,474 円 ( 66,542 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正             | 地域要<br>因の比較            | 基準階<br>格差修正            | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 筑紫野6C(賃)<br>- 101 | 1,680<br>( 1,609 )     | <u>100</u><br>[100.0] | [100.0]<br>100 | <u>100</u><br>[100.0] | <u>100</u><br>[100.0]  | <u>100</u><br>[ 85.0 ] | <u>100</u><br>[ 80.0 ] | 2,471           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>2,106 円/㎡ |
| b                                 | 筑紫野6C(賃)<br>- 102 | 1,384<br>( 1,297 )     | <u>100</u><br>[100.0] | [100.0]<br>100 | <u>100</u><br>[100.0] | <u>100</u><br>[ 90.0 ] | <u>100</u><br>[ 90.0 ] | <u>100</u><br>[ 80.0 ] | 2,136           | 月額支払賃料<br>( 2,020 円/㎡)        |
| c                                 | 筑紫野6C(賃)<br>- 702 | 1,483<br>( 1,393 )     | <u>100</u><br>[100.0] | [100.0]<br>100 | <u>100</u><br>[100.0] | <u>100</u><br>[ 95.0 ] | <u>100</u><br>[ 77.0 ] | <u>100</u><br>[100.0]  | 2,027           | 基準階 3 F B                     |

| (3)-5 総費用算出内訳             |  |   |                         |
|---------------------------|--|---|-------------------------|
| 項目                        | 実額相当額  | 算出根拠  |                         |
| 修繕費                       | 590,000 円                                    | 118,000,000 x   | 0.5 %                   |
| 維持管理費                     | 1,130,807 円                                  | 11,308,067 x  | 10.0 %                  |
| 公租公課                      | 土地 111,500 円                                 | 査定額   |                         |
|                           | 建物 1,003,000 円                               | 118,000,000 x   | 50.0 % x 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 118,000 円                                    | 118,000,000 x   | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 118,000 円                                    | 118,000,000 x   | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円  |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 3,071,307 円 (                                | 18,614 円 / m <sup>2</sup> )   | (経費率 28.0 % )           |
| (3)-6 基本利率等               |  |   |                         |
| r : 基本利率                  | 3.8 %  | g : 賃料の変動率  | 0.4 %                   |
| a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)     | 40 %   | n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数   | 50 年                    |
| b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)     | 40 %   | n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数   | 30 年                    |
| c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)     | 20 %   | n <sub>c</sub> : 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   | 0.9599                  |
| (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                 | 118,000,000 円                                | 設計監理料率<br>206,000 円 / m <sup>2</sup> x 553.95 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %) |                         |
| 元利通増償還率                   | 0.0556                                       | 躯体部分<br>0.0419 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0538 x 40 % + |
|                           |  |   | 設備部分<br>0.0865 x 20 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 6,560,800 円<br>( 39,762 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |   |                         |
| 総収益                       |  | 10,979,474 円  |                         |
| 総費用                       |  | 3,071,307 円   |                         |
| 純収益 -                     |  | 7,908,167 円   |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |  | 6,560,800 円   |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |  | 1,347,367 円   |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |  | 1,293,338 円<br>( 7,838 円 / m <sup>2</sup> )                                 |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |   |                         |
|                           | 還元利回り (r-g)                                  | 3.4 %   |                         |
|                           | 38,039,353 円 (                               | 231,000 円 / m <sup>2</sup> )  |                         |

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

|              |     |        |     |              |
|--------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号        | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 佐々木不動産鑑定事務所  |
| 筑紫野(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 佐々木 哲 |

|       |               |          |             |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 521,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 171,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |                           |           |             |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------------------------|-----------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 3 日 | (6)路線価<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和 6年1月] | 130,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 21 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  | 筑紫野市石崎1丁目208番1外「石崎1-1-17」 |                        |   |                | 地積(㎡)   | 3,046   | 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)                                      |                       |
|                            | 不整形2:1  | 店舗S1                      | 沿道型店舗、公共施設等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北東15m 県道、背面道                                | 水道、ガス、下水       | 朝倉街道590m  | (その他)<br>(70,200)                               |                       |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 40m、西 40m、南 250m、北 100m |                        |   | 標準的使用          | 低層店舗地   |   |                       |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 60m、奥行 約 50m、        |                        |   | 規模             | 3,000㎡程度、形状 長方形   |   |                       |
|                            | 地域的特性   | 特記 特にない                   |                        | 街路  | 15m 県道         | 交通施設  | 朝倉街道駅 北西方590m                                   | 法令 準工(60,200) 規制      |
| (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 | 形状 二方路  | -2.0<br>+2.0                                    |                       |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格                      | 181,000 円/㎡            |   |                |   |   |                       |
|                            | 収益還元法   | 収益価格                      | 154,000 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、筑紫野市を中心に隣接市町等の各幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は、全国チェーン型の沿道サービス業者等が中心となる。筑紫野市内には競争力の高い大型商業施設が複数立地し、競争環境は厳しいが、商圏人口は増加している。近隣地域は市役所の新庁舎が立地する等発展的に推移している。需要の中心となる価格帯は更地で15万円/㎡～18万円/㎡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 | 対象地は商業地域であるため収益還元法も適用したが、収益価格の試算過程においては想定要因が多数含まれていることから相対的な信頼性はやや劣る。一方、比準価格は、筑紫野市内の商業地域等の取引事例に基づき試算していることから市場性を反映しており説得力を有する。本件では、市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、不動産需給動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                           |                        |   |                |   |   |                       |
| (8)公規価示準格と格しをた             | 代表標準地 標準地   | 時点修正                      | 標準化補正                  | 地域要因の比較                                     | 個別的要因の比較       | 対象基準地の標準価格(円/㎡)   | 内 街路 交通 環境 画地 行政 其他                             | 地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他 |
|                            | 公示価格  | [ ]                       | 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 交通 環境 画地 行政 其他                             | 地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他 |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]                       | 100                    | 100   | [ ]            |   |   |                       |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 152,000 円/㎡   |                           |                        | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 形<br>成 状<br>要 因<br>の | 〔一般的要因〕        | 筑紫野市は福岡都心部への通勤利便性に優れ、周辺市町からの人口流入もあり戸建住宅・アパートの建設が活発化し、人口が増加傾向。 |   |                       |
|                            | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡   |                           |                        |   |                | 〔地域要因〕  | 鉄道駅や大型商業施設へのアクセスが良好であるため、周辺では複数の分譲マンションが開発中である。 |                       |
| 変動率 年間 +12.5% 半年間 %        |   |                           |                        | 〔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            | 筑紫野 6 C<br>- 117  | 筑紫野市             |                | 建付地            | ( )            | ほぼ整形       | 東20 m市道<br>北6 m<br>西6 m<br>三方路 |                     | 1 住居<br>(70,200)        |            |         |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 823  | 筑紫野市             |                | 貸家建付地          | ( )            | 長方形        | 南西21 m県道<br>南東3 m<br>角地        |                     | 準工<br>(70,200)          |            |         |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 702  | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ台形       | 北東12 m国道<br>東10 m<br>角地        |                     | 商業<br>(100,500)         |            |         |
| d            | 筑紫野 6 C<br>- 1009 | 筑紫野市             |                | 更地             | ( )            | ほぼ台形       | 南東13.7 m県道                     |                     | 2 住居<br>(60,200)        |            |         |
| e            | -                 |                  |                |                | ( )            |            |                                |                     |                         |            |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)        | 事情補正             | 時点修正           | 建付減価の補正        | 標準化補正          | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                        | 推定標準価格 (円/㎡)        | 個別的要因の比較                | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a            | ( )<br>164,458    | 100<br>[100.0]   | [106.2]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 97.9] | 178,401    | 100<br>[ 99.9]                 | 178,580             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0 | 179,000    |         |
| b            | ( )<br>178,078    | 100<br>[100.0]   | [108.4]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[104.0] | 185,612    | 100<br>[100.0]                 | 185,612             | 環境 0.0                  | 186,000    |         |
| c            | ( )<br>160,888    | 100<br>[100.0]   | [113.5]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 97.9] | 186,525    | 100<br>[106.9]                 | 174,486             | 画地 0.0                  | 174,000    |         |
| d            | ( )<br>211,748    | 100<br>[100.0]   | [110.7]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0] | 234,405    | 100<br>[128.4]                 | 182,558             | 行政 0.0<br>その他 0.0       | 183,000    |         |
| e            | ( )               | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |            | 100<br>[ ]                     |                     | [100.0]<br>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<br>+0.88   | 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 0.0              | 画地 -2.1                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常                | % / 月<br>+0.70   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 0.0     | 交通・接近 0.0                      | 環境 0.0              | 画地 +4.0                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常                | % / 月<br>+1.50   | 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              | 画地 -2.1                 | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常                | % / 月<br>+1.53   | 街路 0.0         | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0         | 街路 -1.0    | 交通・接近 +7.0                     | 環境 +25.0            | 画地 0.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e            |                   | % / 月            | 街路             | 交通・接近          | 環境             | 街路         | 交通・接近                          | 環境                  | 画地                      | 行政         | その他     |
| 才比準価格決定の理由   |                   |                  |                |                |                |            |                                | 〔比準価格： 181,000 円/㎡〕 |                         |            |         |

|                                |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|-------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                    |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地のため              |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 造成事例番号                         |                   | -                 |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)                    | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)      | 還元利回り<br>(r-g)       |  |
|  | 42,071,016 | 8,635,660                     | 33,435,356 | 15,126,400        | 18,308,956        | ( 0.9763 )<br>17,875,034 | ( 4.2 0.4 )<br>3.8 % |  |
|  | 収益価格       | 470,395,632 円 ( 154,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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            | 1,300.00     | S 1 F |        | 1,300.00 |                 |                                |
| 公法上の規制等       |              |       |        |          |                 |                                |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等       | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積       | 間口・奥行           | 前面道路、幅員等                       |
| 準工            | 70 %         | 200 % | 200 %  | 3,046 ㎡  | 73.0 m x 40.0 m | 前面道路：県道 15.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 店舗として一棟貸しを想定 |       |        | 有効率の理由   | 100.0 %         | 一棟貸しを想定したため                    |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |    |          |         |          |   |            |           |            |  |
|---|----|----------|---------|----------|---|------------|-----------|------------|--|
| 階層  | 用途 | 床面積 (㎡)  | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円)                             | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円)  |  |
|   |    |          |         |          |   |            | b権利金等(月数) | b権利金等 (円)  |  |
| 1 ~   | 店舗 | 1,300.00 | 100.0   | 1,300.00 | 2,820                                       | 3,666,000  | 8.0       | 29,328,000 |  |
| ~   |    |          |         |          |   |            |           |            |  |
| ~   |    |          |         |          |   |            |           |            |  |
| ~   |    |          |         |          |   |            |           |            |  |
| 計   |    | 1,300.00 | 100.0   | 1,300.00 |   | 3,666,000  |           | 29,328,000 |  |
| 年額支払賃料  |    |          |         |          | 3,666,000 円 x 12ヶ月 = 43,992,000 円           |            |           |            |  |
| a共益費(管理費)   |    |          |         |          | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円                        |            |           |            |  |
| b共益費(管理費)の算出根拠                                      |    |          |         |          | 共益費を授受する慣行がないため非計上                          |            |           |            |  |
| 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)                                      |    |          |         |          | 0 円   |            |           |            |  |
| 空室等による損失相当額<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |    |          |         |          | 43,992,000 円 x 5.0 %<br>円 x % = 2,199,600 円 |            |           |            |  |
| 以上計 + a+ - -  |    |          |         |          | 41,792,400 円                                |            |           |            |  |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |          |         |          | 29,328,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 278,616 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<br>円 x % x % =     |            |           |            |  |
| 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 + + +   |    |          |         |          | 42,071,016 円 ( 13,812 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                                 | 筑紫野 6 C (賃) - 801 | 2,824<br>( 2,786 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.0] | 100<br>[95.0]  | 100<br>[100.0] | 3,129        | 対象基準階の月額実質賃料<br>2,839 円/㎡ |
| b                                 | 筑紫野 6 C (賃) - 802 | 3,324<br>( 3,307 ) | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.0] | 100<br>[130.0] | 100<br>[100.0] | 2,691        | 月額支払賃料<br>( 2,820 円/㎡)    |
| c                                 | -                 | ( )                | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     |              | 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                       | 1,160,000 円                                  | 232,000,000 x   | 0.5 %                   |
| 維持管理費                     | 1,319,760 円                                  | 43,992,000 x  | 3.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 3,719,900 円                               | 査定額   |                         |
|                           | 建物 1,972,000 円                               | 232,000,000 x   | 50.0 % x 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 232,000 円                                    | 232,000,000 x   | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 232,000 円                                    | 232,000,000 x   | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円  |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 8,635,660 円 (                                | 2,835 円 / m <sup>2</sup> )  | ( 経費率 20.5 % )          |
| (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   | 0.9763                  |
| (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                 | 232,000,000 円                                | 設計監理料率<br>173,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,300.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % ) |                         |
| 元利逓増償還率                   | 0.0652                                       | 躯体部分<br>0.0491 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0628 x 30 % + |
|                           |  |   | 設備部分<br>0.0889 x 30 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 15,126,400 円<br>( 4,966 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |   |                         |
| 総収益                       |  | 42,071,016 円  |                         |
| 総費用                       |  | 8,635,660 円   |                         |
| 純収益 -                     |  | 33,435,356 円  |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |  | 15,126,400 円  |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |  | 18,308,956 円  |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |  | 17,875,034 円<br>( 5,868 円 / m <sup>2</sup> )                                    |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |   |                         |
|                           | 還元利回り ( r-g )                                | 3.8 %   |                         |
|                           | 470,395,632 円 (                              | 154,000 円 / m <sup>2</sup> )  |                         |

|            |     |        |     |                    |
|------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 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 |
| 筑紫野(県) 5-4 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 高田 卓巳       |

|       |               |          |             |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 375,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 140,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |         |          |      |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|------|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6)路線価  | [令和6年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月25日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 |          | 1.1倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |          |         |          |      |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |  |                                 |              |                    |                  |  |     |                     |               |             |
|----------------------------|---|--|---------------------------------|--------------|--------------------|------------------|--|-----|---------------------|---------------|-------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 筑紫野市杉塚3丁目139番1「杉塚3-1-10」   |                                 |              | 地積(㎡)              | 2,677            | 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   | 準住居(60,200)準防<br><br>(その他)<br><br>(80,200)   |     |                     |               |             |
|                            | 不整形1:2  | 店舗S2   | 県道沿いに自動車関連店舗等沿道型店舗が立地する路線商業地域   | 北東19m 県道、三方路 | 水道、ガス、下水           | 二日市1.9km         |  |     |                     |               |             |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東 50m、西 120m、南 0m、北 200m   |                                 |              | 標準的使用              | 低層店舗地            |  |     |                     |               |             |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口 約 40m、奥行 約 50m、規模   |                                 |              | 2,000㎡程度、形状 長方形    |                  |  |     |                     |               |             |
|                            | 地域的特性   | 特記 特にない  |                                 | 街路 19m県道     | 交通 二日市駅北西方1.9km    | 法令 準住居(70,200)準防 |  |     |                     |               |             |
|                            | 地域要因の将来予測   | 豊富な自動車交通量と店舗連たん性を有する路線商業地域で、今後も現状を維持していくと予測する。優良ロードサイドへ出店需要は依然旺盛であり、地価はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。 |                                 |              |                    |                  |  |     |                     |               |             |
| (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     | 三方路形状            | +5.0<br>-1.0   |     |                     |               |             |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 150,000 円/㎡                     |              |                    |                  |  |     |                     |               |             |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | 117,000 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                   | 同一需給圏は筑紫野市及び隣接市の路線商業地域である。需要者の中心は自社店舗や事業所を必要とする法人や、そうした法人に建て貸しを行う不動産業者等である。福岡市及びその周辺市町の優良ロードサイドでは、依然として店舗・事業所開発を目的とした用地の取引が活発であり、福岡市以外の周辺市町における需要の中心となる価格帯は1坪40～70万円程度である。        |  |                                 |              |                    |                  |  |     |                     |               |             |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は交通量に恵まれた、十分な敷地規模を有する路線商業地であり、物件が市場に出れば需要が競合し、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、ロードサイド店舗用地の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得は困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                                 |              |                    |                  |  |     |                     |               |             |
| (8)公規価示標準格                 | 代表標準地標準地番号  | 標準地  | 時点修正                            | 標準化補正        | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較         | 対象基準地の標準価格(円/㎡)  | 内訳  | 標準化補正               | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                            | 公示価格  | 円/㎡  | [ ]                             | 100          | 100                | [ ]              |  |     |                     |               |             |
|                            |   |  | 100                             | [ ]          | [ ]                | 100              |  |     |                     |               |             |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号   | 標準地  | 時点修正                            | 標準化補正        | 地域要因の比較            | 個別的要因の比較         | 対象基準地の標準価格(円/㎡)  | 内訳  | 標準化補正               | 街路交通環境画地行政その他 | 地域交通環境行政その他 |
|                            | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡  | [ ]                             | 100          | 100                | [ ]              |  |     |                     |               |             |
|                            |   |  | 100                             | [ ]          | [ ]                | 100              |  |     |                     |               |             |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | -1対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 123,000 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<br>標準地番号 |                  | 公示価格   | 円/㎡ | 変動率 年間 +13.8% 半年間 % |               |             |
|                            | 価格形成要因  |  | 変動状況                            |              | 要因                 |                  | <p>(一般的要因) 筑紫野市は人口増加傾向にあるものの、生産年齢人口は減少が続く。好調に推移してきた土地取引件数も2年連続の減少となっている。</p> <p>(地域要因) 区域内に格別の変動要因はないが、交通量が多く、店舗の連たん性も高い路線商業地に対する需要は依然として旺盛。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> |     |                     |               |             |

| (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            | 筑紫野 6 C<br>- 117 | 筑紫野市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 東20 m市道<br>北6 m<br>西6 m<br>三方路 |              | 1住居<br>(70,200)  |            |         |
| b            | 筑紫野 6 C<br>- 702 | 筑紫野市                  |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形       | 北東12 m国道<br>東10 m<br>角地        |              | 商業<br>(100,500)  |            |         |
| c            | 筑紫野 6 C<br>- 823 | 筑紫野市                  |                  | 貸家建付地                 | ( )                   | 長方形        | 南西21 m県道<br>南東3 m<br>角地        |              | 準工<br>(70,200)   |            |         |
| d            | 筑紫野 6 K<br>- 816 | 筑紫野市                  |                  | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南西14 m県道                       |              | 1住居<br>(60,200)  |            |         |
| e            | -                |                       |                  |                       | ( )                   |            |                                |              |  |            |         |
| NO           | 取引価格 (円/㎡)       | 事情補正                  | 時点修正             | 建付減価の補正               | 標準化補正                 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較                        | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較   | 査定価格 (円/㎡) |         |
| a            | ( )<br>164,458   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[106.2]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.9]}$  | 178,401    | $\frac{100}{[110.0]}$          | 162,183      | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 169,000    |         |
| b            | ( )<br>160,888   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[113.5]$<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[82.4]}$  | 221,612    | $\frac{100}{[159.8]}$          | 138,681      | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 144,000    |         |
| c            | ( )<br>178,078   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[108.4]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 185,612    | $\frac{100}{[127.3]}$          | 145,807      | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 152,000    |         |
| d            | ( )<br>142,194   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[108.8]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$  | 166,352    | $\frac{100}{[126.0]}$          | 132,025      | 街路 0.0<br>交通・<br>交通・<br>接近<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 137,000    |         |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100       | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$              |              | [104.0]<br>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<br>+0.88        | 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 -2.1  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>+1.50        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -2.0    | 交通・接近 +10.0                    | 環境 +30.0     | 画地 -17.6   | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>+0.70        | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 0.0     | 交通・接近 +3.0                     | 環境 +20.0     | 画地 +4.0  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>+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 +20.0     | 画地 -7.0  | 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： 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         |                   |                   | 既成市街地のため              |                       |                   |                   |                        |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                       |                       |                   |                   |                        |
| 造成事例番号                         | -                 |                   |                       | 所在及び地番                |                   |                   |                        |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                    | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円)      | 還元利回り<br>(r-g)       |
|  | 32,180,229          | 6,973,008                     | 25,207,221 | 13,653,200        | 11,554,021        | ( 0.9770 )<br>11,288,279 | ( 4.0 0.4 )<br>3.6 % |
|  | 収益価格                | 313,563,306 円 ( 117,000 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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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            | 1,200.00 | S     | 1 F    | 1,200.00   |                 |                                |
| 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                       |
| 準住居<br>準防     | 80 %     | 200 % | 200 %  | 2,677 ㎡    | 36.0 m x 70.0 m | 前面道路：県道 19.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要       | 一棟貸し店舗   |       |        | 有効率<br>の理由 | 100.0 %         | 一棟貸し店舗のため                      |

| (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 | 1,200.00 | 100.0   | 1,200.00                                    | 2,269           | 2,722,800  | 6.0       | 16,336,800 |
| ~   |    |          |         |   |                 |            |           |            |
| ~   |    |          |         |   |                 |            |           |            |
| ~   |    |          |         |   |                 |            |           |            |
| 計   |    | 1,200.00 | 100.0   | 1,200.00                                    |                 | 2,722,800  |           | 16,336,800 |
| 年額支払賃料  |    |          |         | 2,722,800 円 x 12ヶ月 = 32,673,600 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                                      |    |          |         | 一棟貸しを想定しているため。                              |                 |            |           |            |
| その他の収入(駐車場使用料等)                                     |    |          |         | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円                      |                 |            |           |            |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                      |    |          |         | 敷金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<br>( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) ) |    |          |         | 32,673,600 円 x 2.0 %<br>+ 円 x % = 653,472 円 |                 |            |           |            |
| 以上計 + a+ - -  |    |          |         | 32,020,128 円                                |                 |            |           |            |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                   |    |          |         | 16,336,800 円 x 98.0 % x 1.00 % = 160,101 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 + + +   |    |          |         | 32,180,229 円 ( 12,021 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<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情補<br>正              | 時点修<br>正       | 標準化<br>補正             | 建物格<br>差修正            | 地域要<br>因の比較           | 基準階<br>格差修正           | 査定実質賃料<br>(円/㎡) | 基準地基準階の賃料                     |
| a                                 | 福岡南6C(賃)<br>- 101     | 2,261<br>( 2,230 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$  | $\frac{100}{[113.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,501           | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>2,280 円/㎡ |
| b                                 | 福岡中央6C<br>DH<br>- 101 | 1,585<br>( 1,572 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[125.0]}$ | $\frac{100}{[60.0]}$  | 2,113           | 月額支払賃料<br>( 2,269 円/㎡)        |
| c                                 | -                     | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>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                       | 1,070,000 円                                  | 214,000,000 x   | 0.5 %                   |
| 維持管理費                     | 980,208 円                                    | 32,673,600 x  | 3.0 %                   |
| 公租公課                      | 土地 2,675,800 円                               |   |                         |
|                           | 建物 1,819,000 円                               | 214,000,000 x   | 50.0 % x 17.00 / 1000   |
| 損害保険料                     | 214,000 円                                    | 214,000,000 x   | 0.10 %                  |
| 建物等の取壊費用の積立金              | 214,000 円                                    | 214,000,000 x   | 0.10 %                  |
| その他費用                     | 0 円  |   |                         |
| 総費用<br>~                  | 6,973,008 円 (                                | 2,605 円 / m <sup>2</sup> )  | (経費率 21.7 %)            |
| (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  | 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   | 0.9770                  |
| (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                 | 214,000,000 円                                | 設計監理料率<br>173,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,200.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %) |                         |
| 元利通増償還率                   | 0.0638                                       | 躯体部分<br>0.0476 x 40 % +   | 仕上部分<br>0.0615 x 30 % + |
|                           |  |   | 設備部分<br>0.0877 x 30 %   |
| 建物等に帰属する純収益<br>x          | 13,653,200 円<br>( 5,100 円 / m <sup>2</sup> ) |   |                         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益          |  |   |                         |
| 総収益                       |  | 32,180,229 円  |                         |
| 総費用                       |  | 6,973,008 円   |                         |
| 純収益 -                     |  | 25,207,221 円  |                         |
| 建物等に帰属する純収益               |  | 13,653,200 円  |                         |
| 土地に帰属する純収益 -              |  | 11,554,021 円  |                         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>x |  | 11,288,279 円<br>( 4,217 円 / m <sup>2</sup> )                                    |                         |
| (3)-9 土地の収益価格             |  |   |                         |
|                           | 還元利回り (r-g)                                  | 3.6 %   |                         |
|                           | 313,563,306 円 (                              | 117,000 円 / m <sup>2</sup> )  |                         |