

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
大野城(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	19,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 9 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(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	大野城市南ヶ丘 6 丁目 2 9 番「南ヶ丘 6 - 1 7 - 3」			地積 (m ²)	226	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 (40,60)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	下大利 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 190 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			230 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、4 . 5 m 市道	交通 下大利駅南西方 3 km	法令 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が整然と建ち並ぶ高台の住宅団地で、概ね熟成した状況にあり、今後も現状を維持するものと予測する。需要は安定的に推移しており、今後も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	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	標準価格	87,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市南部、春日市及び太宰府市の大野城市との行政界付近の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通ずるサラリーマン等の一次取得者層である。周辺の地域において、戸建住宅及び更地（古家付含む）等の取引が多くみられ、幹線道路背後や平坦地の住宅地需要が特に堅調である。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で 2 0 百万円程度、新築戸建分譲においては 4 0 百万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ高台の住宅団地で、標準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、標準価格を採用して、単価と総額との関連等を勘案し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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 継続 新規 前年標準価格 82,000 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	大野城市の不動産需給の動向は概ね堅調であるが、取引件数は前年比で減少している。地価は上昇傾向であり、上昇率も拡大している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	高台の住宅団地として良好な住環境を維持している。地域内に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的に推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円 / m ²	の					
	変動率	年間 +7.2 %	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	大野城 6 C - 401	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大野城 6 C - 603	大野城市		更地	()	ほぼ整形	西5.2 m市道		1 低専 (40,60)		
c	大野城 6 C - 703	大野城市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道 南66 m 角地		1 低専 (50,60) 土砂災害警戒区域		
d	大野城 6 C - 604	大野城市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
e	大野城 6 K - 513	大野城市		建付地	()	長方形	東4.7 m市道		1 低専 (40,60)		
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	() 70,233	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,076	$\frac{100}{[84.3]}$	84,313	街路 0.0 交通・接近 0.0	86,800	
b	() 90,448	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	93,851	$\frac{100}{[110.3]}$	85,087	環境 0.0	87,600	
c	() 93,454	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	96,176	$\frac{100}{[110.0]}$	87,433	画地 +3.0	90,100	
d	() 91,272	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	96,194	$\frac{100}{[111.4]}$	86,350	行政 0.0	88,900	
e	() 96,668	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	110,568	$\frac{100}{[128.8]}$	85,845	その他 0.0 [103.0] 100	88,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	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 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 87,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 当該地域は大規模な住宅団地内に存し、主として自己利用を前提とした住宅が建ち並ぶ地域である。よって、収益物件の想定は非現実的であるとして収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
大野城(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 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 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 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市つつじヶ丘4丁目846番37「つつじヶ丘4-4-3」				地積(㎡)	233	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	長方形 1:1.2	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	北西6m 市道	水道、ガス、下水	下大利3.5 km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、			規模	250 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北、6m 市道	交通施設	下大利駅南方3.5 km	法令 1低専(40,60) 地区計画等 規制
地域要因の将来予測	中規模一般住宅が整然と建ち並び郊外丘陵地の大型住宅団地で、熟成度は高い。コロナ禍の影響はほとんどなくなっており、地価は実需に支えられ強含みで、今後とも当該傾向が持続すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 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、大野城市郊外に広がる高台の戸建住宅団地と判定した。需要者は、福岡都市圏に通勤する勤労者世帯が中心となる。近隣地域は、市内の他の住宅団地と比較して利便性の点で劣るが、鉄道沿線や平坦部の住宅地が品薄となり、需要が外縁部へと広がったため、土地需要は増加している。不動産市場は堅調で、地価も上昇基調。取引価格は、新築土地建物で4,000~4,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、かつアパート等も散見されるが、行政的条件による事業収支の観点から共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 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	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	地 街路 交通 環境 行政 その他
	大野城(県) - 1	[107.2]	100	100	[100.0]	83,800	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-2.0 +1.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,000 円/㎡			価格変動状況 要因	大野城市の住宅地市場は、順調な人口増加と低金利等を背景に、地価上昇が継続している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +9.1 % 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	大野城 6 C - 211	大野城市		更地	()	ほぼ整形	北西4 m市道		1 低専 (40,60)	
b	大野城 6 C - 401	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	大野城 6 C - 502	大野城市		建付地	()	長方形	南西4.2 m市道		1 低専 (40,60) 特記事項参照	
d	大野城 6 C - 603	大野城市		更地	()	ほぼ整形	西5.2 m市道		1 低専 (40,60)	
e	大野城 6 C - 605	大野城市		建付地	()	長方形	西12 m市道		1 低専 (40,60)	
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	() 66,789	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	69,060	100 [82.5]	83,709	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	83,700
b	() 70,233	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,076	100 [84.0]	84,614	環境 0.0 画地 0.0	84,600
c	() 84,633	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	88,951	100 [106.7]	83,366	行政 0.0 その他 0.0	83,400
d	() 90,448	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	93,851	100 [108.9]	86,181	その他 0.0	86,200
e	() 79,700	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	82,383	100 [99.9]	82,465	[100.0] 100	82,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 -2.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	55,400,000 円	1㎡当たりの価格	228,000 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 21 日	(6) [令和 6年1月]	180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市中央 1 丁目 3 2 5 番 5 「中央 1 - 6 - 1 3」			地積 (㎡)	243	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	大野城 520 m	(その他) (60,180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m 市道	交通 大野城駅 南東方 520 m	法令 1 住居 (60,180)			
	地域要因の将来予測	今後も同様の利用形態が継続するものと思料する。駅徒歩圏の住宅地で需要は堅調であるが、高い地価上昇率が継続したため、地価の伸びしろが少なくなっており、地価の上昇率はやや縮小傾向で推移と予測。							
(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	228,000 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	同一需給圏は大野城市及び春日市の駅徒歩圏内の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。地価の割安感がなくなってきたため、地価の上昇率は若干縮小しているが、利便性の高さから需要者の選好性が強い地域である。市場の中心となる価格帯は 2 4 0 ㎡程度の土地であれば土地のみで 5, 0 0 0 万円程度と高額となるため、2 ~ 3 区画程度に細分化して総額を抑えた物件が選好される傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が強く規範性の高い取引事例を基に試算した比準価格については市場性等を反映する説得力の高い価格であるものと思料する。一方、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるものの、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力は劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / ㎡		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[107.1]	100	100	[100.0]			
	212,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[98.0]	100	227,000		
(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 211,000 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因)	市域全域的に地価の上昇傾向が継続しているが、一部の地域では地価の伸びしろが少なくなっており地価の上昇率は縮小している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	利便性の高い住宅地であり、高い地価上昇率は継続しているものの、地価の伸びしろは少なくなっており地価上昇率は若干縮小している。			
	変動率	年間 +8.1 %	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	大野城 6 C - 1206	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道 北東2 m 二方路		1住居 (70,160)				
b	大野城 6 C - 518	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.1 m市道		1低専 (50,100) 特記事項参照				
c	大野城 6 C - 517	大野城市		建付地	()	長方形	北東5 m市道 南東3.9 m 角地		1住居 (70,200)				
d	大野城 6 C - 404	大野城市		更地	()	長方形	南西4.5 m市道		近商 (90,200)				
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	() 184,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	196,478	$\frac{100}{[91.8]}$	214,028	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	214,000			
b	() 177,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	179,256	$\frac{100}{[75.7]}$	236,798	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	237,000			
c	() 176,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	179,190	$\frac{100}{[81.6]}$	219,596	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	220,000			
d	() 231,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	246,278	$\frac{100}{[103.0]}$	239,105	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	239,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.13	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 -5.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.65	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 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	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
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： 228,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,318,581	869,550	3,449,031	2,217,150	1,231,881	(0.9784) 1,205,272	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	37,664,750 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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	105.00	L S 2 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	180 %	243 ㎡	14.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各戸 5 3 ㎡程度の 2 D K、計 4 戸、屋外駐車場 4 台を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(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	105.00	100.0	105.00	1,600	168,000	1.0	168,000
2 ~ 2	住宅	105.00	100.0	105.00	1,650	173,250	1.0	173,250
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		341,250		341,250
年額支払賃料				341,250 円 x 12ヶ月 = 4,095,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,095,000 円 x 5.0 % + 360,000 円 x 5.0 % = 222,750 円				
以上計 + a+ - -				4,232,250 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				341,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,242 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 %) 341,250 円 x 95.0 % x 0.2563 = 83,089 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 + + +				4,318,581 円 (17,772 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	大野城(賃) 6 C - 201	1,567 (1,477)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,719	対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	大野城(賃) 6 K - 1202	1,392 (1,335)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,582	月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	151,600 円	37,900,000 x	0.4 %
維持管理費	222,750 円	4,455,000 x	5.0 %
公租公課	土地	116,200 円	査定額
	建物	303,200 円	37,900,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	37,900 円	37,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,900 円	37,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	869,550 円 (	3,578 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9784
(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	37,900,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 210.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 x 40 % + 0.0589 x 40 % + 0.0852 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,217,150 円 (9,124 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,318,581 円	
総費用		869,550 円	
純収益 -		3,449,031 円	
建物等に帰属する純収益		2,217,150 円	
土地に帰属する純収益 -		1,231,881 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,205,272 円 (4,960 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	37,664,750 円 (	155,000 円 / m ²)	

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	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	24,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	108,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市大城 2 丁目 1 4 1 6 番 「大城 2 - 3 2 - 6」				地積 (m ²)	222	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び丘陵地の区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	白木原 2.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 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 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6.0 m 市道	交通施設	白木原駅北東方 2.1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大野城市に位置する住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、堅調な住宅需要等から、日銀のマイナス金利の解除決定後も、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、2,400万円前後、新築戸建であれば、4,500~5,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大野城市に位置する住宅地域の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域であり、第 1 種低層住居専用地域の指定を受けており、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口、世帯数共に微増傾向にある。住宅需要は、日銀のマイナス金利の解除決定後も、大野城市中心部郊外問わず堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	郊外丘陵地に位置する住宅地域。近隣に大規模・中規模・小規模宅地分譲が見られ、売行きも好調で、堅調な住宅需要が続いている。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	-		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m ²						
変動率		年間 %	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	大野城 6 C DH - 2	大野城市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60) 2種15m		
b	大野城 6 C - 601	大野城市		更地	()	不整形	東6 m市道		1 低専 (50,100)		
c	大野城 6 C DH - 1	大野城市		更地	()	長方形	西4 m市道		1 低専 (40,60) 2種15m		
d	大野城 6 K - 513	大野城市		建付地	()	長方形	東4.7 m市道		1 低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 107,426	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	108,058	100 [100.0]	108,058	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	108,000	
b	() 90,319	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [96.9]	99,547	100 [95.0]	104,786	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	105,000	
c	() 98,034	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	99,587	100 [93.1]	106,968	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	107,000	
d	() 96,668	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	110,568	100 [102.9]	107,452	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	107,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.85	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.85	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 -5.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.85	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
大野城(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太
鑑定評価額	27,100,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 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9日	(6)路線価	[令和6年1月]	130,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市山田1丁目506番35 「山田1-6-16」			地積(㎡)	152	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他) 高度地区2種15m				
	正方形	住宅W2	中小規模の一般住宅が多い 既存住宅地域	南西6m 市道	水道、ガス、 下水	桜並木760m					
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 60m、北 140m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 12m、		規模	150㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路	6m市道						
	事項			交通施設	桜並木駅北東方760m						
	地域要因の将来予測	福岡市博多区に近接する既存住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。徒歩圏内に桜並木駅が開業し、住宅需要はより一層高まっており、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	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	181,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	150,000 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、大野城市中央部から北部の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。近隣地域は利便性の高い住宅地域で、需要は底堅く、周辺では、建売分譲等の取引が多くみられる。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で2.5～3.0百万円程度、新築戸建分譲においては5.0百万円程度となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は利便性の高い住宅地域で、比準価格は現実に生じた取引事例に適正な補正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益価格は土地価格と賃料の関係が不完全であることや建築費の高騰を背景にやや低位に試算された。従って、本件評価においては、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との均衡等を勘案し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	
	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	春日(県) - 9	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	
	前年指定基準地の価格	212,000 円/㎡	[107.1]	100	100	[100.0]	178,000				
			100	[102.0]	[124.8]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 156,000 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 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	継続 新規		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	前年標準価格 156,000 円/㎡		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.1% 半年間 %		
	- 1 対象基準地の検討		- 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		公示価格	円/㎡	変動率 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	大野城 6 C - 510	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南6.8 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m		
b	大野城 6 C - 517	大野城市		建付地	()	長方形	北東5 m市道 南東3.9 m 角地		1 住居 (70,200)		
c	大野城 6 C - 206	大野城市		更地	()	ほぼ整形	北西5 m市道		2 中専 (50,150) 高度地区2種15m		
d	大野城 6 C - 1206	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道 北東2 m 二方路		1 住居 (70,160)		
e	大野城 6 C - 204	大野城市		建付地	()	ほぼ整形	南東3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 146,337	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,654	$\frac{100}{[85.0]}$	180,769	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	181,000	
b	() 176,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	179,190	$\frac{100}{[99.8]}$	179,549	画地 0.0 行政 0.0	180,000	
c	() 168,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,943	$\frac{100}{[100.6]}$	181,852	その他 0.0	182,000	
d	() 184,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	196,478	$\frac{100}{[109.3]}$	179,760	その他 0.0	180,000	
e	() 211,715	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	222,089	$\frac{100}{[122.5]}$	181,297	[100.0] 100	181,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.65	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 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	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 +15.0	画地 -5.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,303,621	664,300	2,639,321	1,895,400	743,921	(0.9784) 727,852	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	22,745,375 円 (150,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	200%	152㎡	12.6 m x 12.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKの住宅(約45㎡)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	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,550	139,500	1.0	139,500
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,600	144,000	1.0	144,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		283,500		283,500
年額支払賃料				283,500円 x 12ヶ月 = 3,402,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,402,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 170,100円				
以上計 + a+ - -				3,231,900円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				283,500円 x 95.0% x 1.00% = 2,693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%) 283,500円 x 95.0% x 0.2563 = 69,028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 + + +				3,303,621円 (21,734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	大野城(賃) 6C - 203	1,820 (1,750)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [97.0]	1,717	対象基準階の 月額実質賃料 1,636円/㎡
b	大野城(賃) 6C - 201	1,567 (1,477)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [107.0]	1,550	月額支払賃料 (1,600円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	129,600 円	32,400,000 x	0.4 %
維持管理費	170,100 円	3,402,000 x	5.0 %
公租公課	土地 56,800 円	査定額	
	建物 243,000 円	32,400,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	664,300 円 (	4,370 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9784
(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	32,400,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,895,400 円 (12,470 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,303,621 円	
総費用		664,300 円	
純収益 -		2,639,321 円	
建物等に帰属する純収益		1,895,400 円	
土地に帰属する純収益 -		743,921 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		727,852 円 (4,789 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.2 %	
	22,745,375 円 (	150,000 円 / m ²)	

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	飛翔鑑定株式会社
大野城(県) - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	19,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	108,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市大池1丁目15番2「大池1-15-2」				地積 (m ²)	178	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 (50,150)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西4 m 市道	水道、下水	春日原2 km	(その他) 高度地区2種最高15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、			規模 170 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	春日原駅北東方2 km	法令 2 中専 (50,150) 規制	
地域要因の将来予測	熟成度の高い既存住宅地域で、今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇傾向で推移。建築資材や人件費の高騰、日銀によるマイナス金利政策の解除の決定等による住宅需要への今後の影響に要注視。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	83,500 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、堅調な住宅需要等から、日銀のマイナス金利の解除決定後も、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1,900万円前後、新築戸建であれば、3,500~4,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引の実態を反映した実証的な価格であり、市場性に着目して試算したものである。収益価格は、収益性に着目した価格である。自用目的の取引が中心の地域であり、周辺には共同住宅等の収益物件も見られるが、収益性よりも居住の快適性を重視して価格形成される地域でもあり、また、試算過程において想定要素も多く、相対的に規範性が劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 98,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動状況	要因	人口、世帯数共に微増傾向にある。住宅需要は、日銀のマイナス金利の解除決定後も、大野城市中心部郊外問わず堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²								
変動率			年間 +10.2 %	半年間 %	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	大野城 6 C - 515	大野城市		建付地	()	不整形	北5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
b	大野城 6 C - 5	大野城市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 低専 (50,100)		
c	大野城 6 C - 703	大野城市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道 南66 m 角地		1 低専 (50,60) 土砂災害警戒区域		
d	春日 6 C - 1102	春日市		更地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種15m 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 94,411	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100,835	100 [93.8]	107,500	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	109,000	
b	() 83,453	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	96,103	100 [90.2]	106,544	環境 0.0	108,000	
c	() 93,454	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	96,176	100 [91.0]	105,688	画地 +1.0	107,000	
d	() 106,322	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,299	100 [102.9]	106,219	行政 0.0 その他 0.0	107,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	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 -8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.85	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 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	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： 108,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,481,192	521,020	1,960,172	1,474,200	485,972	(0.9784) 475,475	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	14,858,594 円 (83,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区2種最高15m	50 %	150 %	150 %	178 ㎡	12.4 m x 14.4 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K 4 戸、平均専有面積 3 5 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(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	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,360	95,200	2.0	190,400	1.0	95,200
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,400	98,000	2.0	196,000	1.0	98,000
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		193,200				386,400 193,200
年額支払賃料						193,200 円 x 12ヶ月 = 2,318,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,318,400 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 127,920 円				
以上計 + a+ - -						2,430,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						386,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,671 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 %) 193,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 47,041 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 + + +						2,481,192 円 (13,939 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	大野城(賃) 6 C - 1	1,332 (1,277)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,480	対象基準階の 月額実質賃料 1,432 円/㎡
b	大野城 6 K (賃) - 502	1,493 (1,462)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [106.0]	<u>100</u> [100.0]	1,408	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	100,800 円	25,200,000 x	0.4 %
維持管理費	127,920 円	2,558,400 x	5.0 %
公租公課	土地 40,300 円	査定額	
	建物 201,600 円	25,200,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	521,020 円 (	2,927 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9784
(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	25,200,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,474,200 円 (8,282 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,481,192 円	
総費用		521,020 円	
純収益 -		1,960,172 円	
建物等に帰属する純収益		1,474,200 円	
土地に帰属する純収益 -		485,972 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		475,475 円 (2,671 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	14,858,594 円 (	83,500 円 / m ²)	

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	大野城 6 C - 203	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南東25 m 県道 西5.7 m 北5 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m				
b	大野城 6 C - 207	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南東7.8 m 市道 南西5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m				
c	大野城 6 C - 13	大野城市		更地	()	長方形	南西9.1 m 市道		準工 (60,200)				
d	春日 6 K - 1421	春日市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北東5 m 市道		1 住居 (60,200)				
e	春日 6 C - 801	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m 市道 南東5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 243,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	248,412	$\frac{100}{[70.7]}$	351,361	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	355,000			
b	() 287,288	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	295,656	$\frac{100}{[74.9]}$	394,734	画地 +1.0 行政 0.0	399,000			
c	() 248,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,818	$\frac{100}{[71.3]}$	367,206	その他 0.0	371,000			
d	() 274,612	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	295,483	$\frac{100}{[92.1]}$	320,828	その他 0.0	324,000			
e	() 330,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	333,691	$\frac{100}{[92.2]}$	361,921	[101.0] 100	366,000			
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 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -32.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.78	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 -5.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 365,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	最有効使用の用途に鑑み、開発法を適用したため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,021,215,358	653,687,410	12	652,000	1,858.17	262,000	2,265.06	
開発法による価格	367,527,948 円 (360,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積	公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡			敷地有効面積(-)			
	a 道路	b 公園	c その他							
1,020㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,020.00㎡						
総面積に対する割合										
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)						
建物										
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸					
574.35 ㎡	2,265.06㎡	1,869.57㎡	395.49㎡	1,858.17㎡	R C 5 F (24戸) 77㎡ 3 L D K					
敷地有効面積に対する割合										
(56.3%)	(222.1%)	(183.3%)	(38.8%)	(82.04%)						
公法上の規制										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等					
1 住居	70%	200%	200%	間口 奥行	m m	前面道路：市道		12.5 m		
						特定道路までの距離：		m		
(4)-3 収支計画										
収入	a 販売単価	住宅	652,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡				
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額				
		住宅	652,000 円 / ㎡ x		1,858.17 ㎡ =	1,211,526,840 円				
		店舗等	円 / ㎡ x		㎡ =	0 円				
		合 計		1,211,526,840 円						
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料						
			262,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =	269,860 円 / ㎡				
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定								
	建築工事費 (総額)		269,860 円 / ㎡ x		延床面積		建築工事費 (総額)			
					2,265.06 ㎡ =		611,249,092 円			
	a 開発負担金		0 円							
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定									
	販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,211,526,840 円 x		12% =		145,383,221 円				
支出合計 + +		756,632,313 円								
(4)-4 投下資本収益率		12%								
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定								
(4)-5 開発スケジュール										
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間					
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月					
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	12ヶ月	販売管理費 (2 期目)	17ヶ月					
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	18ヶ月	販売管理費 (3 期目)	21ヶ月					
建築工事 (3 期目)	18ヶ月	販売収入 (3 期目)	21ヶ月							
(4)-6 収支の複利現価										
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)					
収入	販売総額 (1 期)	96,922,147 円 (8%)	x 0.8929	(12 ヶ月)	= 86,541,785 円					
	販売総額 (2 期)	872,299,325 円 (72%)	x 0.8437	(18 ヶ月)	= 735,958,941 円					
	販売総額 (3 期)	242,305,368 円 (20%)	x 0.8201	(21 ヶ月)	= 198,714,632 円					
収入合計	-	-	-	-	1,021,215,358 円					
支出	建築工事費 (1 期)	61,124,909 円 (10%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	= 57,756,927 円					
	建築工事費 (2 期)	61,124,909 円 (10%)	x 0.8929	(12 ヶ月)	= 54,578,431 円					
	建築工事費 (3 期)	488,999,274 円 (80%)	x 0.8437	(18 ヶ月)	= 412,568,687 円					
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円					
	販売管理費 (1 期)	58,153,288 円 (40%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	= 54,949,042 円					
	販売管理費 (2 期)	72,691,611 円 (50%)	x 0.8517	(17 ヶ月)	= 61,911,445 円					
	販売管理費 (3 期)	14,538,322 円 (10%)	x 0.8201	(21 ヶ月)	= 11,922,878 円					
支出合計	-	-	-	-	653,687,410 円					
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格				
		1,021,215,358 円 -		653,687,410 円 =		367,527,948 円 360,000 円 / ㎡				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
大野城(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	31,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	125,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 1 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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	大野城市下大利 5 丁目 7 6 2 番 2 5 「下大利 5 - 2 - 6」			地積 (m ²)	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 (50,100) (その他)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	水城 660 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路配置にやや劣る住宅地	街路	東 6 m 市道	交通施設	水城駅南西方 660 m 法令 1 低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	鉄道駅徒歩圏内であるが、スプロールの開発の弊害等から街路配置の状態等にやや劣る。需要は概ね堅調であるが、その居住環境及び地価水準等から地域間競争にやや劣後し、地価上昇率は他の地域に比しやや低い。						
(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	125,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線下大利駅と JR 鹿児島本線水城駅を最寄駅とする住宅地である。戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウズビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。金利上昇気配があるものの、依然として低い金利水準を背景に鉄道駅徒歩圏という立地条件とも相俟って需要は堅調に推移、比較的先駆して上昇したエリアで現在の地価は微増傾向であるが坪 4 0 ~ 4 2 万円程度を示し、標準画地で 3 千万円台が中心価格帯となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	数少ないアパート等の収益物件は、税金対策等といった土地本来の最有効使用の観点とは別個の動機等により建築されたものが多く、経済合理性に合致した賃料水準が形成されていないのが実情である。かかる中、収益性よりも快適性を旨とする地域特性にも鑑み、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した標準価格を中心に、代表標準地との均衡性に留意のうえ、更に当市の住宅需要も斟酌して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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	春日(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準化 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	212,000 円 / m ²	[107.1]	100	100	[100.0]	125,000	0.0 街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[102.0]	[177.7]	100		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 123,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	(一般的要因) 金利上昇気配があるものの、依然として低い金利水準等を背景に、福岡都市圏の成長性とも相俟って、住宅需要は堅調に推移している。 (地域要因) 地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調であるものの、地価上昇は微増傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動は無い。		
	変動率	年間 +1.6 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 6 C - 519	大野城市		建付地	()	不整形	北東4.7 m市道		1低専 (50,100) 特記事項参照		
b	大野城 6 C - 518	大野城市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.1 m市道		1低専 (50,100) 特記事項参照		
c	大野城 6 K - 513	大野城市		建付地	()	長方形	東4.7 m市道		1低専 (40,60)		
d	大野城 6 C - 603	大野城市		更地	()	ほぼ整形	西5.2 m市道		1低専 (40,60)		
e	大野城 6 C - 401	大野城市		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1低専 (40,60)		
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	() 131,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	155,578	$\frac{100}{[104.0]}$	149,594	街路 0.0 交通・接近 0.0	150,000	
b	() 177,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	179,256	$\frac{100}{[101.0]}$	177,481	環境 0.0	177,000	
c	() 96,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	110,568	$\frac{100}{[90.8]}$	121,771	画地 0.0	122,000	
d	() 90,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	93,851	$\frac{100}{[84.6]}$	110,935	行政 0.0	111,000	
e	() 70,233	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,076	$\frac{100}{[80.0]}$	88,845	その他 0.0 [100.0] 100	88,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -17.0	環境 +3.0	画地 +1.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -20.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 125,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	綾部不動産鑑定株式会社
大野城(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	26,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 9 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 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	大野城市若草 2 丁目 1 7 6 8 番 2 9 「若草 2 - 19 - 10」				地積 (m ²)	319	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下大利 3.9 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街路 標準方位北、6 m 市道	交通 下大利駅南西方 3.9 km	法令 1 低専 (40,60)			
(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	82,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大野城市南部、春日市及び太宰府市の大野城市との行政区付近の住宅地域の範囲で、需要者の中心は福岡都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。圏内の不動産取引は堅調で、市場の中心価格帯は、土地で 20 ~ 25 百万円前半程度、新築戸建分譲においては 40 百万円超程度であるが、分割後も最低敷地面積 (165 m ²) をクリアするような中規模画地は、分割して購入時の総額を抑えて売買されるケースが多くみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い既存住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号								
(9) 指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	大野城(県) - 1								
(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						内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	79,000 円 / m ²								
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 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						内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	代表標準地 標準地 標準地番号								
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	公示価格						内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円 / m ²								
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	変動率	年間	半年間				内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	+3.8 %								

(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	大野城 6 C - 211	大野城市		更地	()	ほぼ整形	北西4 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大野城 6 K - 711	大野城市		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 低専 (40,60)		
c	大野城 6 C - 3	大野城市		更地	()	不整形	南東4.8 m市道		1 低専 (40,60)		
d	大野城 6 C - 5	大野城市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 低専 (50,100)		
e	大野城 6 C - 601	大野城市		更地	()	不整形	東6 m市道		1 低専 (50,100)		
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	() 66,789	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	69,060	100 [86.4]	79,931	街路 0.0 交通・接近 0.0	82,300	
b	() 65,901	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	69,526	100 [87.8]	79,187	環境 0.0	81,600	
c	() 54,545	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	72,272	100 [90.6]	79,770	画地 +3.0	82,200	
d	() 83,453	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	96,103	100 [121.3]	79,228	行政 0.0	81,600	
e	() 90,319	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [96.9]	99,547	100 [125.0]	79,638	その他 0.0 [103.0] 100	82,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	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 +0.50	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 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -11.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +19.0	画地 -5.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.85	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 +19.0	画地 -3.1	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は持ち家主体の住宅団地内に存し、価格形成過程においては不動産の収益性よりも居住の快適性や類似不動産との比較が重視されるものである。よって、収益物件の想定は非現実的と判断し収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
大野城(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄
鑑定評価額	82,500,000 円		1㎡当たりの価格	370,000 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21日	(6)路線価又は倍率	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野城市下大利1丁目331番16外「下大利1-9-31」			地積(㎡)	223	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(80,400)準防 (その他)地区計画等(90,400)	
	台形1.5:1	店舗兼共同住宅RC5	中高層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	下大利200m		
(2)近隣地域	範囲	東40m、西60m、南30m、北10m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約13m			規模	230㎡程度、形状長方形		
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	8m市道	交通施設	下大利駅 西方200m 法令規制 商業(90,400)地区計画等	
	地域要因の将来予測	低層の店舗等もみられるが、今後高層化が進行するものと思料する。駅から近く利便性の高い商業地のためマンション用地の需要が強く、今後も当面の間、地価の上昇傾向が継続するものと予測。						
(3)最有効使用の判定	高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	374,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	282,000 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	同一需給圏は大野城市や周辺市区等の駅近くの商業地域及び商住混在地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。マンション用地の需要が強い商業地域であり投資物件としての適格性も有するため、需要は堅調に推移しており、高い地価上昇率が継続している。市場の中心となる価格帯は規模等によりまちまちであるが、1種単価のみでみると未だ割安感を残している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大野城市内に存し場所の同一性が強い事例を標準に試算した比準価格は市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、各項目の査定段階に多くの想定要素を含むため、説得力が劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量の上、価格形成要因の変動状況も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 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 継続 新規 前年標準価格 327,000 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 大野城 5 - 1 公示価格 346,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	事業所用地やマンション用地の需要が堅調のため、市内の商業地の地価上昇率はやや拡大傾向で推移している。		
	変動率	年間 +13.1%	半年間 +6.9%		(地域要因)	マンション用地の需要が競合する商業地域であり需要は堅調で、1種単価の割安感も残しているため、高い地価上昇率が継続している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 6 C - 516	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.4 m市道		商業 (90,400) 地区計画等		
b	春日 6 C - 801	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道 南東5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	筑紫野 6 C - 1009	筑紫野市		更地	()	ほぼ台形	南東13.7 m県道		2 住居 (60,200)		
d	福岡博多 6 C - 1209	福岡市博多区		貸家建付地	()	台形	北10.5 m県道 南西7.5 m 二方路		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 389,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	413,545	$\frac{100}{[111.0]}$	372,563	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	373,000	
b	() 330,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	333,691	$\frac{100}{[89.4]}$	373,256	画地 0.0 行政 0.0	373,000	
c	() 211,748	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	234,405	$\frac{100}{[65.2]}$	359,517	その他 0.0	360,000	
d	() 316,691	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	360,560	$\frac{100}{[90.8]}$	397,093	その他 0.0	397,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.05	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 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.78	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 -2.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -1.1	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： 374,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,210,478	4,457,738	11,752,740	9,552,600	2,200,140	(0.9416) 2,071,652	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	62,777,333 円 (282,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	133.25	R C 9 F		776.28		
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
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	223 ㎡	19.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階～9 階：住宅（1LDK 30～38 ㎡、18 戸）、駐車場 6 台を想定			有効率の理由	77.1 %	共同住宅廊下部分、駐車場を含むため。

(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	151.96	14.6	22.20	4,500	99,900	6.0	599,400
2 ~ 4	住宅	78.93	92.4	72.92	1,980	144,382	1.0	144,382
							1.0	144,382
5 ~ 6	住宅	78.93	92.4	72.92	2,030	148,028	1.0	148,028
							1.0	148,028
7 ~ 8	住宅	78.93	92.4	72.92	2,080	151,674	1.0	151,674
							1.0	151,674
9 ~ 9	住宅	71.81	91.6	65.80	2,130	140,154	1.0	140,154
							1.0	140,154
計		776.28	77.1	598.44		1,272,604		1,772,104 1,172,704
年額支払賃料				1,272,604 円 x 12ヶ月 = 15,271,248 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 598.44 ㎡ x 12ヶ月 = 718,128 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。				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,500 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 + = 756,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				15,989,376 円 x 5.0 % + 756,000 円 x 5.0 % = 837,269 円				
以上計 + a+ - -				15,908,107 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,772,104 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,835 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,172,704 円 x 95.0 % x 0.2563 = 285,536 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				16,210,478 円 (72,693 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	大野城(賃) 6 K - 1201	2,133 (2,046)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,112	対象基準階の 月額実質賃料 2,024 円/㎡
b	大野城(賃) 6 C - 203	1,820 (1,750)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,001	月額支払賃料 (1,980 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	870,000 円	174,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,674,538 円	16,745,376 x	10.0 %
公租公課	土地 173,200 円	査定額	
	建物 1,392,000 円	174,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	174,000 円	174,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	174,000 円	174,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,457,738 円 (	19,990 円 / m ²)	(経費率 27.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9416
(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	174,000,000 円	設計監理料率 217,000 円 / m ² x 776.28 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,552,600 円 (42,837 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,210,478 円	
総費用		4,457,738 円	
純収益 -		11,752,740 円	
建物等に帰属する純収益		9,552,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,200,140 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,071,652 円 (9,290 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	62,777,333 円 (	282,000 円 / m ²)	

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
大野城(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	101,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	380,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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] 路線価又は倍率 倍率種別	290,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 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	大野城市白木原 1 丁目 2 3 3 番 2 2 「白木原 1 - 1 1 - 4」				地積 (m ²)	266	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 (80,400) 準防		
	長方形 1 : 2	店舗兼共同住宅 R C 5	中層店舗兼共同住宅と低層店舗が混在する駅に近い商業地域	北西 26 m 県道	水道、ガス、下水	白木原 200 m	(その他) 地区計画等 (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 15 m、北 15 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 25 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2 6 m 県道	交通施設	白木原駅 西方 200 m	法令 商業 (80,400) 地区計画等 規制	
地域要因の将来予測	近隣ではマンションが建設され、土地利用の高度化が進んでいる。立地の優位性から需要は底堅く、地価は強含みで、今後も当該傾向が持続すると予測する。								
(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	390,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	301,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄及び J R の鉄道沿線を中心とする商業地域であり、大野城市のほか、春日市等隣接市町にも及ぶ。主たる需要者は、投資目的で賃貸マンション等を取得する不動産業者や個人投資家等である。利便性の高い駅周辺の賃貸マンションは、変わらず投資需要が旺盛であり、利回りの低下から地価も上昇が継続している。需要の中心となる価格帯は、画地規模により異なるため見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗兼共同住宅が多い商業地域で収益性が重視され、賃貸のテナントが大半を占めるものの、需要は回復しているが、想定条件が多くやや不透明な状況下において、収益価格の信頼性には必ずと限度がある。したがって、本件は現在の市場性をより反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他	
	大野城(県) 5 - 1	[]	100	100	[]				
	前年指定基準地の価格	[113.1]	100	100	[100.0]	378,000			
前年 対年 象標の 基準地 準地討 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 334,000 円 / m ²	変 動 率 年 間 +13.8 % 半 年 間 %	変 動 形 状 成 因	一 般 的 要 因	地 域 要 因	個 別 的 要 因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 区域 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²									
				一 般 的 要 因	鉄道の高架化等の影響もあり、沿線の収益物件の需要には衰えが見られず、地価上昇が継続している。				
				地 域 要 因	駅に近い利便性の良い商業地域であり、投資物件としての需要が強く、希少性も認められ、地価は上昇傾向が持続している。				
				個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 6 C - 203	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南東25 m県道 西5.7 m 北5 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種15m		
b	大野城 6 C - 516	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.4 m市道		商業 (90,400) 地区計画等		
c	大野城 6 C - 1201	大野城市		底地	()	不整形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,400)		
d	大野城 6 C - 1202	大野城市		更地	()	ほぼ整形	南西15 m市道 北東3 m 二方路		1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 243,769	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	248,412	100 [67.0]	370,764	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	371,000	
b	() 389,036	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	413,545	100 [100.6]	411,079	環境 0.0	411,000	
c	() 176,201 251,716	100 [100.0]	[110.4] 100	100 [/]	100 [87.5]	317,594	100 [83.3]	381,265	画地 0.0	381,000	
d	() 329,051	100 [100.0]	[111.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	374,379	100 [87.5]	427,862	行政 0.0 その他 0.0	428,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.17	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 -25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.15	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 -15.0	画地 -12.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.15	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 -5.0	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： 390,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	19,672,960	4,646,152	15,026,808	12,357,600	2,669,208	(0.9613) 2,565,910	(3.6 0.4) 3.2 %	
	収益価格	80,184,688 円 (301,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅	160.00	R C 7 F			1,020.00	
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
商業地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	266 ㎡	12.0 m x 25.0 m	前面道路：県道 26.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は駐車場、2階は店舗、3～7階は1DK住戸 平均約38㎡(20戸)を想定			有効率 の理由	83.9 %	構造・用途から標準的

(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	駐車場	40.00								
2 ~ 2	店舗	160.00	60.0	96.00	2,520	241,920	6.0	1,451,520		
3 ~ 7	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,800	273,600	1.0	273,600	1.0	273,600
~		20.00								
~										
計		1,020.00	83.9	856.00		1,609,920		2,819,520		1,368,000
年額支払賃料					1,609,920 円 x 12ヶ月 = 19,319,040 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 + = 960,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					19,319,040 円 x 5.0 % 円 x % = 965,952 円					
以上計 + a+ - -					19,313,088 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,819,520 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,785 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,368,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 333,087 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 + + +					19,672,960 円 (73,958 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	大野城(賃) 6C - 401	1,951 (1,871)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,894	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	大野城(賃) 6C - 402	2,053 (1,969)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,866	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	大野城(賃) 6C - 403	1,585 (1,490)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,710	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	1,140,000 円	228,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,013,952 円	20,279,040 x	5.0 %
公租公課	土地 212,200 円	査定額	
	建物 1,824,000 円	228,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	228,000 円	228,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	228,000 円	228,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,646,152 円 (	17,467 円 / m ²)	(経費率 23.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 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	30 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613
(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	228,000,000 円	設計監理料率 217,000 円 / m ² x 1,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 0.0404 x 40 % +	仕上部分 0.0525 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,357,600 円 (46,457 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,672,960 円
総費用			4,646,152 円
純収益 -			15,026,808 円
建物等に帰属する純収益			12,357,600 円
土地に帰属する純収益 -			2,669,208 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,565,910 円 (9,646 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	80,184,688 円 (		301,000 円 / m ²)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 飛翔鑑定株式会社. Row 1: 大野城(県) 5-3, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 大西 克則

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 508,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か. Includes details like '大野城市御笠川2丁目5番3外' and '春日(県) 5-3'.

(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	大野城 6 C - 1101	大野城市		建付地	()	長方形	南西9 m市道		準工 (60,200)		
b	春日 6 C - 1203	春日市		更地	()	ほぼ整形	北15 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
c	春日 6 K - 1202	春日市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北14.5 m市道 西7.8 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区1種最高15m		
d	筑紫野 6 C - 823	筑紫野市		貸家建付地	()	長方形	南西21 m県道 南東3 m 角地		準工 (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	() 154,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,042	$\frac{100}{[82.8]}$	206,572	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	207,000	
b	() 156,474	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,237	$\frac{100}{[78.7]}$	209,958	画地 0.0 行政 0.0	210,000	
c	() 151,724	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	163,289	$\frac{100}{[77.7]}$	210,153	その他 0.0	210,000	
d	() 178,078	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	185,612	$\frac{100}{[87.9]}$	211,163	その他 0.0	211,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -8.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 210,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	45,140,580	10,170,600	34,969,980	22,250,000	12,719,980	(0.9777) 12,436,324	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	365,774,235 円 (151,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	900.00	S 2 F		2,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	2,418 ㎡	56.4 m x 47.0 m	前面道路：国道 45.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しであるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	店舗	2,000.00	100.0	2,000.00	1,970	3,940,000	6.0	23,640,000
~								
~								
~								
計		2,000.00	100.0	2,000.00		3,940,000		23,640,000
年額支払賃料				3,940,000 円 x 12ヶ月 = 47,280,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 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 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				47,280,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,364,000 円				
以上計 + a+ - -				44,916,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				23,640,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 224,580 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 + + +				45,140,580 円 (18,669 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	春日(賃)6 C - 1	2,260 (2,252)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,965	対象基準階の 月額実質賃料 1,980 円/㎡
b	春日(賃)6 C - 2	1,836 (1,794)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,013	月額支払賃料 (1,970 円/㎡)
c	那珂川(賃) 4 C - 403	1,731 (1,719)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,983	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	1,780,000 円	356,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,418,400 円	47,280,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	3,412,200 円	査定額
	建物	2,848,000 円	356,000,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	356,000 円	356,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	356,000 円	356,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	10,170,600 円 (	4,206 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(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 _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	0.9777
(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	356,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 2,000.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0462 × 40 % +	仕上部分 0.0602 × 30 % +
		設備部分 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	22,250,000 円 (9,202 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		45,140,580 円	
総費用		10,170,600 円	
純収益 -		34,969,980 円	
建物等に帰属する純収益		22,250,000 円	
土地に帰属する純収益 -		12,719,980 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		12,436,324 円 (5,143 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	365,774,235 円 (	151,000 円 / m ²)	