

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
那珂川(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		那珂川市片縄北2丁目3 4 5 番 1 3 「片縄北2－1 4－1 6」				②地積 (㎡)	222 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,80)		
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模の戸建住宅が多い住宅地域		北東5 m 市道	水道、下水	博多南2.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模			220 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 5m市道	交通 博多南駅北西方2.2 km	法令 1 低専 (40,80)		
	⑤地域要因の将来予測		地域の利用に大きな変化はなく当面現状を維持すると思料する。市中心部及びその周辺地域への宅地需要は底堅いことから、地価は緩やかな上昇基調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		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 89,000 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、那珂川市北部の住宅地域を中心として、福岡市南区の一部を含む住宅地域である。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。那珂川市中心部、北部を中心に分譲地取引が活発で、これらの価格が地価上昇を牽引してきており、現在もその傾向が続いている。住宅地取引市場は比較的活発で、堅調な需要が持続している状況である。取引の中心価格帯は、土地は2 0 0 ㎡で2 , 0 0 0 万円前後である。										
(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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 0.0		地 街路 +2.0
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準化補正 環境 画地 行政 その他		域 交通 +10.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	0.0		地 街路 +2.0
	那珂川(県) - 2								域 交通 +10.0		
	前年指定基準地の価格 120,000 円／㎡		[108.3] 100	100 [100.0]	100 [145.9]	[100.0] 100	89,100		要 環境 +30.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,000 円／㎡				③価格変動状況要因の	(一般的要因)		那珂川市の住宅地市場に大きな変動要因はないが、周辺市と比較して地価の割安感があり、特に市街地を中心に地価は上昇基調である。			
	①－2 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)		市北部の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はないが、建替えを契機とする土地細分化による建売住宅が、価格上昇を牽引。			
						(個別的要因)		個別的要因に変動はない。			
	②変動率		年間 +7.2 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

那珂川(県)

－ 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6C - 405	那珂川市		建付地	()	不整形	北東4 m市道		1 低専 (40,80)	
b	那珂川6C - 211	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道 東4 m 角地		1 低専 (50,80)	
c	那珂川6K - 1006	那珂川市		建付地	()	長方形	南5 m市道		1 低専 (40,80)	
d	那珂川6C - 1010	那珂川市		更地	()	長方形	南東9 m市道		1 低専 (40,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 75,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	82,756	$\frac{100}{[93.1]}$	88,889	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	88,900
b	() 84,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,159	$\frac{100}{[91.2]}$	91,183		91,200
c	() 80,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,861	$\frac{100}{[95.0]}$	88,275		88,300
d	() 106,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,788	$\frac{100}{[122.4]}$	90,513		90,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.50	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 -5.0		
			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 +0.28	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 -5.0		
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.40	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 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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	中規模の戸建住宅が多い住宅地域で、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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
那珂川(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	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡ 倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					那珂川市今光3丁目247番		②地積 (㎡)	193 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2低専 (50,100)			
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	博多南800 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 60 m、南 150 m、北 80 m					②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路		6 m市道	交通施設	博多南駅 北西方800 m	法令規制	2低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測		那珂川市の中心部に近い既成住宅地域であり、熟成度が高く特段の変動は見られない。立地の優位性と堅調な需要を背景に地価は上昇基調にあり、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	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/㎡										
	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、那珂川市北部の既成住宅地域を中心に、福岡市南区南部及び春日市の一部を含む住宅地域である。需要者は福岡市等へ通勤する勤労者世帯が中心となる。博多南駅の徒歩圏内にあり、生活利便性や居住環境ともに良好で、人気が高いエリアである。このため、売物件が少なく、希少性から高値で取引されるケースも散見される。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2,500万円前後、新築物件で4,000万円～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	近隣地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした閑静な住宅地域で、周辺には共同住宅等も散見されるが、賃貸市場の成熟度はやや低く、市場での実態的な取引は、収益性よりも住宅地としての利便性や人気に基づく市場性が有力な指標となる傾向が強い。したがって、自用目的での取引が中心である比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因	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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路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)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 120,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 那珂川市の住宅地市場に大きな変動要因はないが、周辺市と比較して地価の割安感があり、特に市街地を中心に地価は上昇基調である。								
	①ー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 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 特段の変動要因はないが、利便性が良好な地域で市内でも需要は強く地価は上昇傾向にあり、今後とも当該傾向が持続すると予測する。								
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								
	年間	+8.3 %	半年間		%								

3 試算価格算定内訳

那珂川(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6 C - 408	那珂川市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		2 低専 (50,100)	
b	那珂川6 C - 210	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		近商 (90,200)	
c	那珂川6 C - 1401	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	那珂川6 C - 1402	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道		1 低専 (50,100)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 82,744	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,050	$\frac{100}{[83.3]}$	128,511	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	129,000
b	() 131,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,998	$\frac{100}{[100.8]}$	133,927		134,000
c	() 108,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,872	$\frac{100}{[94.0]}$	124,332		124,000
d	() 109,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	119,483	$\frac{100}{[92.2]}$	129,591		130,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	売急ぎ	%/月 +0.70	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 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.49	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 +4.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	%/月 +0.69	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 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.69	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
那珂川(県) — 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	3,480,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 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)路線価又は倍率	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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		那珂川市大字南面里字田久保 2 4 2 番 5					②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	農地、農家住宅の中に開発された小規模住宅地域	西4.5 m 市道	下水	博多南7.4 km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 10 m、南 50 m、北 20 m		②標準の使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	4. 5 m市道	交通施設	博多南駅 南西方7.4 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測		中心部から離れた山間に小規模開発された住宅地域である。外部からの需要は考えにくく、現状維持で推移している。土砂災害警戒区域でもあり、土地需要は希薄で、地価は下落が継続すると予測する。									
(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		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		18,300 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	同一需給圏是那珂川市郊外部を中心とし、福岡市南区、早良区の郊外部に及ぶ圏域と判定した。需要者は、地縁を有する市内居住者若しくはその親族等が考えられる。市の中心部から離れた山間に位置し、最寄り駅やスーパー等の生活利便性に劣ることに加え、土砂災害警戒区域に存することから、需要は限定的である。取引自体が極めて少ないことから、取引の中心的な価格帯を見出すことができない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、かつ市郊外の農家住宅の中に開発された住宅地域で、賃貸市場が未熟成で事業収支の観点からも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、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) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,500 円/㎡				③価格変動状況要因の	(一般的要因) 那珂川市の住宅地市場に大きな変動要因はないが、周辺市と比較して地価の割安感があり、特に市街地を中心に地価は上昇基調である。						
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					(地域要因) 地域内には特段の変動要因はないが、利便性が劣る山間部に位置し、土砂災害警戒区域にも指定されており、需要は乏しく地価は弱含み。						
	公示価格 円/㎡					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-1.1 %	半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6 C - 403	那珂川市		更地	()	ほぼ台形	北東9.5 m市道		都計外 土砂災害警戒区域	
b	那珂川6 C - 407	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	東11 m市道		都計外	
c	那珂川6 K DH - 1406	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	西5 m私道 北6 m 東6 m 三方路		都計外	
d	那珂川6 C - 1004	那珂川市		建付地	()	不整形	北西3 m道路		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	13,904	$\frac{100}{[78.0]}$	17,826	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	17,800
b	() 8,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	20,675	$\frac{100}{[103.9]}$	19,899		19,900
c	() 26,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,941	$\frac{100}{[144.8]}$	18,606		18,600
d	() 24,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	29,141	$\frac{100}{[138.3]}$	21,071		21,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -50.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +42.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 -16.3	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 +47.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	農家住宅のなかに開発された小規模住宅地域で、賃貸市場は未成熟であり、近隣地域及びその周辺地域では不要になった自己所有物件を恩恵的な賃料で他人へ賃貸する程度の事例がまれにみられる程度である。投資採算性を考慮した賃貸用不動産はほとんど存在せず、賃料水準の把握ができず、収益還元法の適用は適切でない。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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
那珂川(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	9,600,000 円	1㎡当たりの価格	58,200 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9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	1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				那珂川市西隈2丁目4番8「西隈2－18」				②地積(㎡)	165	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200)			
	正方形	住宅W 2	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東6 m市道	水道、下水	博多南3.4 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模 160 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 6 m市道		交通施設	博多南駅南西方3.4 km		法令規制	1 住居(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	市役所に近接する郊外の小規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は安定的であり、今後も地価は緩やかな上昇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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 58,200 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、那珂川市全域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。圏内における住宅需要は、最寄駅や利便施設接近性に優れた地域を中心に堅調に推移しているが、市内全域の不動産取引件数はコロナ禍以降減少傾向が続いている。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で1 0 百万円程度、新築戸建分譲においては2 5 ～ 3 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建ち並ぶ郊外の住宅地域で、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、比準価格を採用して、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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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						
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 56,600 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調で取引件数は横ばいである。地価は全体で上昇であるが、調区の一部では下落傾向が続いている。					
	①－2 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〕	小規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、既存建物の建替え以外に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的である。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.8 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

那珂川(県)

— 4

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	那珂川6 C - 1002	那珂川市			建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1 低専 (40,80)
b	那珂川6 C - 207	那珂川市			建付地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)
c	那珂川6 C - 206	那珂川市			建付地	()	不整形	南4 m市道		1 住居 (60,160)
d	那珂川6 K DH - 1407	那珂川市			建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		1 低専 (40,60)
e	那珂川6 C - 405	那珂川市			建付地	()	不整形	北東4 m市道		1 低専 (40,80)
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 50,179	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,688	$\frac{100}{[92.2]}$	57,145	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	57,100
b	() 59,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,102	$\frac{100}{[102.0]}$	58,924		58,900
c	() 56,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	60,560	$\frac{100}{[102.0]}$	59,373		59,400
d	() 64,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,398	$\frac{100}{[126.1]}$	57,413		57,400
e	() 75,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	82,756	$\frac{100}{[140.2]}$	59,027	$\frac{[100.0]}{100}$	59,000
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 +0.50	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 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%／月 +0.23	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%／月 +0.23	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%／月 +0.22	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 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,200 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	当該地域は自己利用を前提とした住宅建設が中心となっており居住の快適等を重視する地域である。よって、収益獲得目的のアパート等の想定は事業収支の観点から非現実的であるため、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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 100,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調で取引件数は横ばいである。 地価は全体で上昇であるが、調区の一部では下落傾向が続いている。
	①－2 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)	交通利便性等良好な住宅地域で、地域内は画地分割による分譲や建替 え等が見られるが特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的である。
	②変動率	年間	+5.0 %	半年間		%	(個別的 要 因)

3 試算価格算定内訳

那珂川(県)

－ 5

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6C - 201	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	那珂川6C - 408	那珂川市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		2 低専 (50,100)	
c	那珂川6C - 1401	那珂川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	那珂川6C - 209	那珂川市		建付地	()	不整形	北6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	那珂川6C - 402	那珂川市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m私道		1 住居 (60,160)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 84,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,384	$\frac{100}{[81.2]}$	105,153	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	105,000
b	() 82,744	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,050	$\frac{100}{[100.8]}$	106,200		106,000
c	() 108,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,872	$\frac{100}{[112.9]}$	103,518		104,000
d	() 107,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	117,530	$\frac{100}{[110.8]}$	106,074		106,000
e	() 115,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	124,286	$\frac{100}{[117.3]}$	105,956	$\frac{[100.0]}{100}$	106,000
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 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	売急ぎ	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.69	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 +0.64	街路 0.0 画地 -5.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 +13.0		
e	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +30.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 105,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,654,331	1,624,774	6,029,557	5,103,040	926,517	(0.9780) 906,134	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	⑧収益価格	27,458,606 円 (75,600 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		150.00		S 3 F		450.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	363 ㎡	14.0 m× 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		2 L D K の住宅（約 5 0 ㎡× 9 戸）を想定。			⑦有効率 97.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,440	209,520	1.0	209,520		
							1.0	209,520		
2 ~ 3	共同住宅	150.00	97.0	145.50	1,470	213,885	1.0	213,885		
							1.0	213,885		
~										
~										
~										
計		450.00	97.0	436.50		637,290		637,290		
⑨年額支払賃料				637,290 円 × 12ヶ月 = 7,647,480 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b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						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台× 12ヶ月+ = 240,000 円						
⑫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						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				7,647,480 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 394,374 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				7,493,106 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				637,290 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,054 円						
⑯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 %) 637,290 円 × 95.0 % × 0.2563 = 155,171 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				7,654,331 円 (21,086 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	那珂川 (賃) 6 C — 201	1,160 (1,160)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,367	対象基準階の 月額実質賃料 1,503 円/㎡ 月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
b	那珂川 (賃) 6 C — 204	1,751 (1,751)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,547	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	344,800 円	86,200,000 ×	0.4 %
②維持管理費	394,374 円	7,887,480 ×	5.0 %
③公租公課	土地 66,700 円	査定額	
	建物 646,500 円	86,200,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	86,200 円	86,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	86,200 円	86,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,624,774 円 (	4,476 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9780

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	86,200,000 円	設計監理料率 186,000 円／㎡× 450.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	5,103,040 円 (14,058 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	7,654,331 円
②総費用	1,624,774 円
③純収益 ①－②	6,029,557 円
④建物等に帰属する純収益	5,103,040 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	926,517 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	906,134 円 (2,496 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.3 %
27,458,606 円 (	75,600 円／㎡)

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
那珂川(県)ー6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 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]	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					那珂川市大字上梶原字楠木7 6 7 番2					②地積 (㎡)	471	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			「調区」 (60,200)		
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2		農地の中に中規模農家住宅が点在する住宅地域		南東7.4 m 県道		下水	博多南3.5 km			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 300 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模 450 ㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 7. 4 m県道		交通 博多南駅 南方3.5 km		法令 規制 「調区」 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の県道沿いに周囲を農地等に囲まれ中規模農家住宅等が点在する農家集落地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。需要は依然弱含みであり、地価は緩やかな下落傾向が続くものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 25,900 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、那珂川市及び隣接市の市街化調整区域、準都市計画区域及び都市計画区域外の住宅地域の範囲で、需要者の中心は地縁者や農業従事者である。圏内においては、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要が低く、また、郊外部に位置し利便性等で劣るため転入者需要も弱含みとなっている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模農家住宅が点在する市街化調整区域内の住宅地域で、比準価格は状況類似の現実生じた取引事例に適正な補修正を施したものを重視し求められており、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、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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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					地域交通環境行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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					地域交通環境行政その他		
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調で取引件数は横ばいである。地価は全体で上昇であるが、調区の一部では下落傾向が続いている。							
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〔地域要因〕 地域内に特段の変動要因はないが、接近条件、市街化調整区域内の建築制限等により土地需要は依然弱含みで推移している。							
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-0.4 %	半年間		%							

3 試算価格算定内訳

那珂川(県)

— 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6 C - 407	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	東11 m市道		都計外	
b	那珂川6 K DH - 1406	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	西5 m私道 北6 m 東6 m 三方路		都計外	
c	那珂川6 C - 406	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	南西6.5 m私道		都計外	
d	那珂川6 C - 1001	那珂川市		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (40,80)	
e	太宰府6 C - 809	太宰府市		更地	()	袋地等	北東5.8 m市道		都計外 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 8,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	20,675	$\frac{100}{[81.2]}$	25,462	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	25,500
b	() 26,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,941	$\frac{100}{[104.4]}$	25,806		25,800
c	() 29,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	33,171	$\frac{100}{[125.2]}$	26,494		26,500
d	() 18,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,150	$\frac{100}{[73.5]}$	26,054		26,100
e	() 19,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	25,479	$\frac{100}{[97.8]}$	26,052	$\frac{[100.0]}{100}$	26,100
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 0.00	街路 0.0 画地 -50.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -23.0		
b	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +10.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 +0.50	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 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -25.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,900 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	地域内は市街化調整区域の規制下であり、自己利用を前提とした農家住宅が点在する地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

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]	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	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 那珂川市大字山田字ケサマル1099番1					②地積 (㎡)	281 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅等が混在し周辺に農地もみられる住宅地域	北5.5 m 市道	下水	博多南4.7 km		(その他) 県条例指定区域

(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 150m、南 130m、北 80m				②標準の使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 19.5 m、規模 280 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5.5m市道	交通施設	博多南駅 南西方4.7 km	法令 「調区」 (60,200) 県条例指定区域
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の県条例指定区域で、一般住宅、農家住宅等が混在し農地等もみられるが、今後、宅地化が徐々に進行するものと予測する。一定の住宅需要が認められ、地価は緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。						

(3) 最も有効使用の判定	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	39,000 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、同市の市街化調整区域内の県条例指定区域を中心として那珂川市全域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のほか、分譲素地として取得する不動産業者、地元地縁者、農業従事者等である。圏内における住宅需要は全体的に堅調であるが、同市全体の不動産取引件数はコロナ禍以降減少傾向が続いている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。
----------	---

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の県条例指定区域内の住宅地域で、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、比準価格を採用して、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 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準 地の規 準価額 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化 補 正 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$					

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正 その他 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 その他 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 38,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調で取引件数は横ばいである。 地価は全体で上昇であるが、調区の一部では下落傾向が続いている。 市街化調整区域内で農地等もみられるが、県条例指定区域で、今後、 宅地化が徐々に進行するものと予測され、住宅需要は安定的である。 個別的要因に変動はない。
	①－2 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/㎡				
	②変動率	年間 +2.6 %	半年間 %		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6C - 1004	那珂川市		建付地	()	不整形	北西3 m道路		準都計 (70,200)	
b	那珂川6C - 1405	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	南東3.5 m私道 北東4 m 二方路		1 低専 (50,80)	
c	那珂川6K DH - 1405	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.5 m未舗装私道		1 低専 (40,60)	
d	那珂川6K DH - 1404	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道 西4 m 東4 m 三方路		「調区」 (70,200)	
e	那珂川6C - 1008	那珂川市		建付地	()	不整形	北東9 m県道		「調区」 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	29,141	$\frac{100}{[75.2]}$	38,751	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	38,800
b	() 34,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,354	$\frac{100}{[89.9]}$	39,326		39,300
c	() 44,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,691	$\frac{100}{[120.3]}$	37,981		38,000
d	() 51,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,232	$\frac{100}{[131.6]}$	38,930		38,900
e	() 49,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	57,058	$\frac{100}{[140.0]}$	40,756	$[100.0]$ 100	40,800
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 -0.10	街路 0.0 画地 -16.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 +0.24	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 -6.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +33.0		
e	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +27.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	当該地域は市街化調整区域内に存し、自己利用を前提とした一般住宅等が中心の地域である。よって、アパート等の収益物件を想定することは非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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
那珂川(県) 5-1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太
鑑定評価額	95,400,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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]	120,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				那珂川市中原2丁目11番				②地積 (㎡)	596 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)	
	長方形 1.5 : 1		店舗兼共同住宅 RC 4		低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域		東16 m 県道、南側道		水道、ガス、下水		博多南300 m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 150 m、北 130 m								②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、		奥行 約 20 m、		規模 600 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 1.6 m 県道		交通施設		博多南駅 西方300 m		法令規制 近商 (80,200)	
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに低層店舗等が建ち並び、最寄駅まで徒歩圏内の商業地域であり、当分の間、現状を維持するものと予測する。住宅地としての需要も内在しており、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。											
(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		角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		164,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		129,000 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、那珂川市のほか隣接する福岡市南区、春日市及び大野城市の行政界付近に位置する商住混在地を含む幹線道路沿いの商業地域の範囲である。需要者は店舗兼共同住宅を経営する不動産業者や店舗経営目的の法人又は個人が中心となる。圏内の不動産市場動向は新規出店等も比較的に需要は堅調に推移しているが、同市全体の不動産取引件数はコロナ禍以降減少傾向が続いている。市場の中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求められない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗、店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域で、比準価格は現実に生じた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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦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	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	春日 (県) 5 - 3													0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 243,000 円/㎡		[108.6] 100		100 [100.0]		100 [172.8]		[105.0] 100		160,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年々象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 151,000 円/㎡				③価格変動形成要因		(一般的要因) 那珂川市の不動産需給の動向は概ね堅調で取引件数は横ばいである。地価は全体で上昇であるが、調区の一部では下落傾向が続いている。							
	①-2 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 基準地番号 公示価格 円/㎡				③価格変動形成要因		(地域要因) 最寄駅まで徒歩圏内の県道沿いに低層店舗等が建ち並び商業地域で、地域内に特段の変動要因はないが、土地需要は安定的である。							
					③価格変動形成要因		(個別的要因) 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +6.0 %	半年間 %	③価格変動形成要因									

3 試算価格算定内訳

那珂川(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6 K - 1010	那珂川市		建付地	()	不整形	北19 m県道 西8 m 二方路		1 中専 (70,200)	
b	那珂川6 C - 204	那珂川市		建付地	()	ほぼ整形	北東8 m市道		準工 (60,200)	
c	那珂川6 C - 208	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	東10 m市道		近商 (90,200)	
d	福岡南6 C - 715	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南10 m県道 西1.5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	福岡南6 C - 804	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	西21 m国道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 114,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	129,579	$\frac{100}{[82.8]}$	156,496	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	164,000
b	() 156,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	163,886	$\frac{100}{[104.8]}$	156,380		164,000
c	() 173,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	176,761	$\frac{100}{[112.9]}$	156,564		164,000
d	() 162,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	164,322	$\frac{100}{[105.8]}$	155,314		163,000
e	() 211,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	238,382	$\frac{100}{[151.2]}$	157,660	$\frac{[105.0]}{100}$	166,000
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 +0.45	街路 0.0 画地 -7.3	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 -9.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	%/月 +0.69	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 +0.50	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	%/月 +0.77	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +9.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 +10.0	環境 +30.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 164,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	22,577,579	4,953,034	17,624,545	14,900,800	2,723,745	(0.9599) 2,614,523	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	76,897,735 円 (129,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅		190.00		R C 6 F		1,152.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	596 ㎡	31.0 m× 20.0 m	前面道路： 県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 階は店舗、2～6 階は住宅（2 L D K；約 5 7 ㎡ × 1 5 戸）を想定。			⑦有効率 の理由	88.2 %	構造・用途等より標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	190.00	85.0	161.50	2,980	481,270	6.0	2,887,620
2 ～ 2	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,620	277,020	1.0	277,020
							1.0	277,020
3 ～ 4	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,640	280,440	1.0	280,440
							1.0	280,440
5 ～ 6	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,660	283,860	1.0	283,860
							1.0	283,860
7 ～ 7		12.00						
計		1,152.00	88.2	1,016.50		1,886,890		4,293,240
								1,405,620
⑨月額支払賃料				1,886,890 円 × 12ヶ月 = 22,642,680 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b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。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 720,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				22,642,680 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % = 1,168,134 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				22,194,546 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,293,240 円 × 95.0 % × 1.00 % = 40,786 円				
⑯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 %) 1,405,620 円 × 95.0 % × 0.2563 = 342,247 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				22,577,579 円 (37,882 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	那珂川 (賃) 6 C — 202	1,233 (1,185)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,542	対象基準階の 月額実質賃料 1,676 円/㎡ 月額支払賃料 (1,640 円/㎡) 基準階 3 F B
b	那珂川 (賃) 6 C — 203	1,756 (1,721)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,778	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳					
項 目		実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費		1,072,000 円		268,000,000 × 0.4 %	
②維持管理費		1,168,134 円		23,362,680 × 5.0 %	
③公租公課	土地	166,900 円		査定額	
	建物	2,010,000 円		268,000,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000	
④損害保険料		268,000 円		268,000,000 × 0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金		268,000 円		268,000,000 × 0.10 %	
⑥その他費用		0 円			
⑦総費用 ①～⑥		4,953,034 円 (8,310 円／㎡) (経費率 21.9 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価額÷ 建物等価額）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価額÷ 建物等価額）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価額÷ 建物等価額）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：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	
①建物等の初期投資額		268,000,000 円		設計監理料率 226,000 円／㎡× 1,152.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率		0.0556		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②		14,900,800 円 (25,001 円／㎡)			

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	22,577,579 円
②総費用	4,953,034 円
③純収益 ①－②	17,624,545 円
④建物等に帰属する純収益	14,900,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,723,745 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,614,523 円 (4,387 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.4 %
76,897,735 円 (129,000 円／㎡)		

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
那珂川(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	276,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 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]	105,000 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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		那珂川市片縄3丁目35番					②地積(㎡)	1,920	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	店舗S 1	低層店舗のほか事務所等も見られる国道沿いの路線商業地域	西22 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	博多南1.9 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 190 m、北 20 m			②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 50 m、規模 1,750 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	2 2 m国道	交通施設	博多南駅 西方1.9 km	法令規制	1 住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測		近隣の店舗構成に大きな変化はないが、国道沿いの路線商業地域として一定の集客力を維持している。国道沿いの開発計画があり今後注視が必要であるが、現時点では土地価格への影響は限定的である。							
(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		+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		147,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		122,000 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、幹線沿いに沿道型店舗がみられる路線商業地域であり、那珂川市を中心に、福岡市南区、春日市、大野城市等隣接市町にも及ぶ。需要者は、広域的にチェーン展開する事業法人等が中心となる。金融緩和により資金調達環境が良好であり、土地需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は画地規模により異なるため、中心的な価格は見出しにくい。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗のほか事務所等もみられる路線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、コロナ禍の影響が大きかった店舗のテナント需要が、まだ若干不透明な状況下において、収益価格の信頼性には自ずと限度がある。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)公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	春日(県) 5 - 3								0.0	域交通要環境行政その他
	前年指定基準地の価格 243,000 円/㎡		[108.6] 100	100 [100.0]	100 [192.1]	[105.0] 100	144,000		0.0	+12.0 +75.0 0.0 0.0
(10)対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 136,000 円/㎡			③価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 沿道型の商業地については、顧客需要の回復や背後地の熟成等により地価は堅調に推移している。					
	①ー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) 店舗構成に大きな変化はないが、国道の拡幅事業は南へと進捗しており、加えて近傍で土地区画整理事業計画がある等の要因がある。					
	②変動率 年間 +5.9 % 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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	那珂川6C - 404	那珂川市		底地	()	ほぼ整形	東22 m国道		1 住居 (60,200)	
b	那珂川6C - 202	那珂川市		更地	()	ほぼ整形	北西8 m市道 東2.5 m 角地		2 低専 (60,60)	
c	那珂川6C - 1005	那珂川市		更地	()	長方形	南東18.5 m市道 北東14.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	那珂川6K - 1010	那珂川市		建付地	()	不整形	北19 m県道 西8 m 二方路		1 中専 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 123,689	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,796	$\frac{100}{[110.0]}$	146,178	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	153,000
b	() 96,944	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	96,191	$\frac{100}{[72.1]}$	133,413		140,000
c	() 270,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	269,697	$\frac{100}{[177.2]}$	152,199		160,000
d	() 114,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	129,579	$\frac{100}{[95.0]}$	136,399		143,000
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	その他	%/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 0.0	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			
b	正常	%/月 +0.24	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 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	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 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 +60.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.45	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 -5.0		
			画地 -7.3	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 147,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	24,334,668	5,849,440	18,485,228	10,096,000	8,389,228	(0.9774) 8,199,631	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	234,275,171 円 (122,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		920.00		S 1 F		900.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	70 %	200 %	200 %	1,920 ㎡	39.0 ㎡× 48.0 ㎡	前面道路： 国道 22.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		一棟貸し店舗			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	900.00	100.0	900.00	2,360	2,124,000	6.0	12,744,000		
~										
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		2,124,000		12,744,000		
⑨月額支払賃料					2,124,000 円 × 12ヶ月 = 25,488,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸し店舗であり共益費不要					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫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					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					25,488,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,274,400 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					24,213,600 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					12,744,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 121,068 円					
⑯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					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					24,334,668 円 (12,674 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	春日 (賃) 6 C — 401	2,529 (2,516)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,342	対象基準階の 月額実賃料 2,372 円/㎡ 月額支払賃料 (2,360 円/㎡) 基準階 1 F B
b	春日 (賃) 6 C — 402	3,160 (3,010)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,498	
c	那珂川 (賃) 4 C — 403	1,731 (1,719)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,404	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	800,000 円	160,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	764,640 円	25,488,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 2,764,800 円	査定額	
	建物 1,200,000 円	160,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
④損害保険料	160,000 円	160,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	160,000 円	160,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	5,849,440 円 (	3,047 円／㎡)	(経費率 24.0 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	
①建物等の初期投資額	160,000,000 円	設計監理料率 173,000 円／㎡× 900.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,096,000 円 (5,258 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	24,334,668 円
②総費用	5,849,440 円
③純収益 ①－②	18,485,228 円
④建物等に帰属する純収益	10,096,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	8,389,228 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,199,631 円 (4,271 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %
234,275,171 円 (	122,000 円／㎡)