

鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 1, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 竹山 泰史 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 42,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 178,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 25 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Contains various numerical values and descriptive text.

(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	福岡西2C - 202	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南25 m市道		2住居 (60,200)		
b	福岡西2C - 405	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1低専 (50,80) 建築協定		
c	福岡西2K - 1003	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1低専 (50,80) 建築協定		
d	福岡西2C - 514	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		1低専 (50,80)		
e	福岡西2C - 412	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南5 m市道		1低専 (50,80)		
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	( ) 201,418	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	195,608	$\frac{100}{[114.4]}$	170,986	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	171,000	
b	( ) 174,950	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	174,950	$\frac{100}{[100.0]}$	174,950	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	175,000	
c	( ) 173,551	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	179,452	$\frac{100}{[98.0]}$	183,114	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	183,000	
d	( ) 181,720	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,629	$\frac{100}{[97.0]}$	188,277	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	188,000	
e	( ) 185,262	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	178,137	$\frac{100}{[96.0]}$	185,559	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	186,000	
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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	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
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 178,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、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

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	13,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	71,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	福岡市西区生の松原 3 丁目 1 3 8 2 番 5 1 「生の松原 3 - 3 - 8」				地積 ( m <sup>2</sup> )	189	法令上の規制等	1 低専 (50,80)	
	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	下山門 900 m	(その他)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 40 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 14 m、規模 180 m 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特になし		街路	南 4 . 0 m 市道	交通施設	下山門駅 南西方 900 m	法令 1 低専 (50,80)	規制	
地域要因の将来予測	下山門駅やスーパー、小学校まで徒歩圏内に位置することから、生活利便性は比較的高く、その一方で地価は割安感があることから、今後、住宅地需要の増加、地価の上昇が期待される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,400 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、生の松原地区を中心に、周辺の下山門・上山門・拾六町地区等の住宅地域にも及ぶ。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心となる土地総額は 1 8 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 1 , 3 0 0 万円前後である。新型コロナウイルス感染症の拡大や第二波の到来が心配されるものの、今時点では住宅地価格の暴落等の状況は見受けられない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に比較的近接し、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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	[ ]	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 <sup>2</sup> )	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡西(県) - 6	[101.0]	100	100	[100.0]	71,300			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +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 70,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	福岡県全体の人口はほぼ横ばいであるものの、福岡市西区の人口は約 2 1 . 2 万人、年率 1 % 弱程度の伸び率を示している。					
	- 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 <sup>2</sup>									
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2C - 238	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	福岡西2C - 1213	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東5.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡西2C - 241	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡西2C - 417	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
e	福岡西2C - 418	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
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	( ) 74,062	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,062	100 [102.8]	72,045	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	72,000	
b	( ) 67,397	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	71,512	100 [100.8]	70,944	環境 0.0 画地 0.0	70,900	
c	( ) 75,146	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	73,673	100 [103.8]	70,976	行政 0.0	71,000	
d	( ) 73,954	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	71,800	100 [100.1]	71,728	その他 0.0	71,700	
e	( ) 68,989	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	68,306	100 [95.9]	71,226	[100.0] 100	71,200	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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		第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域に位置し、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

鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 3, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,500,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 135,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 10 日, 令和 2 年 6 月 22 日, 正常価格, 令和 2 年 1 月, 105,000 円 / m<sup>2</sup>, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price and Reason for Final Valuation), (8) 代表標準地 (Representative Standard Land), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated Standard Land), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Land Valuation).

(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	福岡西2K - 1006	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北2.8 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m			
b	福岡西2C - 232	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	南5 m市道		1中専 (60,150)			
c	福岡西2C - 227	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m道路		準住居 (60,160)			
d	福岡西2K - 1216	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m			
e	-				( )							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 151,258	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,644	$\frac{100}{[115.7]}$	134,524	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	140,000		
b	( ) 149,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	144,038	$\frac{100}{[113.9]}$	126,460	画地 +4.0 行政 0.0	132,000		
c	( ) 136,857	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	142,642	$\frac{100}{[108.3]}$	131,710	その他 0.0	137,000		
d	( ) 149,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,056	$\frac{100}{[123.6]}$	126,259	その他 0.0	131,000		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[104.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.12	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	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： 135,000 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、自己所有を前提とした中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、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		
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 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	20,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	138,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	福岡市西区姪の浜 3 丁目 3 6 2 3 番 「姪の浜 3 - 2 7 - 2 1」				地積 (m <sup>2</sup> )	148	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) 準防		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅にアパートが混在する既成住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜 1 km	(その他) 高度地区 2 種 20m (70, 180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 180 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m 市道	交通 姪浜駅 北方 1 km	法令 1 住居 (70, 180) 準防	事項 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心として、共同住宅等も見られる既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	103,000 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区の北東部を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーや転売目的の不動産業者が中心となる。比較的利便性の良好な住環境を背景として、不動産需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で 2 , 0 0 0 万円前後、新築の戸建てで 3 , 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格に開差が生じたため、両者を再度吟味し、説得力に係る判断を行い調整する。比準価格は、多数の新規取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。一方、収益価格は、建築コストの上昇や元本価値に見合う賃料を収められないため低位に求められた。以上より、本件評価においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境	要 環境	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 画地	因 行政	
							正 行政	その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	福岡西(県) - 13							準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格	[106.9]	100	100	[100.0]			化 環境	要 環境
	130,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[100.0]	100	139,000	補 画地	因 行政	
							正 行政	その他	
							その他	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	要 因	西区の人口は微増傾向で推移しており、新型コロナウイルスの影響はあるものの、住宅需要は堅調である。	内 訳		
	継続 新規	129,000 円 / m <sup>2</sup>							
	前年標準価格								
	- 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			要 因	要 因	地域要因に特段の変動は見られない。「姪浜駅」周辺の不動産需要は安定的であり、地価は上昇傾向で推移している。				
標準地番号									
公示価格	円 / m <sup>2</sup>		要 因	要 因	個別的要因に変動はない。				
変動率	年間 +7.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西 2 K - 1216	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡西 2 C - 409	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.6 m道路 西4.3 m 角地		2 住居 (60,184) 高度地区2種20m	
c	福岡西 2 K - 1211	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南3.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡西 2 C - 239	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東7.6 m市道		1 中専 (60,150)	
e	福岡西 2 C - 231	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南東3 m市道		1 中専 (60,150)	
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	( ) 149,051	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	156,056	100 [111.2]	140,338	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	140,000
b	( ) 142,820	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	141,700	100 [ 98.0]	144,592	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	145,000
c	( ) 135,127	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ / ]	100 [ 92.2]	151,395	100 [106.7]	141,888	その他 0.0	142,000
d	( ) 121,183	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	134,648	100 [100.9]	133,447	その他 0.0	133,000
e	( ) 124,100	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	132,722	100 [ 95.1]	139,560	[100.0] 100	140,000
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 +0.47	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 +8.0		
b	正常	% / 月 +0.17	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -7.8	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 0.00	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.20	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 140,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,951,149	552,060	2,399,089	1,771,470	627,619	( 0.9722 ) 610,171	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	15,254,275 円 ( 103,000 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	88.00	W 2 F		176.00		
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 20m 準防	70 %	200 %	180 %	148 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K (計 6 戸) 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 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,350	118,800	1.0	118,800	1.0	118,800
2 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,350	118,800	1.0	118,800	1.0	118,800
~										
~										
~										
計		176.00	100.0	176.00		237,600		237,600		237,600
年額支払賃料					237,600 円 x 12ヶ月 = 2,851,200 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)					8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					2,851,200 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 152,160 円					
以上計 + a+ - -					2,891,040 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					237,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,257 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 %) 237,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 57,852 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 + + +					2,951,149 円 ( 19,940 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	福岡西 2 C (賃) - 501	1,259 ( 1,259 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 94.0 ]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,313	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	福岡西 2 C (賃) - 502	1,465 ( 1,434 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,424	月額支払賃料 ( 1,350 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	97,200 円	24,300,000 x	0.4 %
維持管理費	152,160 円	3,043,200 x	5.0 %
公租公課	土地 47,600 円	査定額	
	建物 206,500 円	24,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,300 円	24,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	552,060 円 (	3,730 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(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	24,300,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m <sup>2</sup> x 176.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,771,470 円 ( 11,969 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,951,149 円	
総費用		552,060 円	
純収益 -		2,399,089 円	
建物等に帰属する純収益		1,771,470 円	
土地に帰属する純収益 -		627,619 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		610,171 円 ( 4,123 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	15,254,275 円 (	103,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
福岡西(県) - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	16,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	58,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 5 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 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	福岡市西区野方 3 丁目 6 1 0 番 5 7 「野方 3 - 5 4 - 1 5」			地積 (m <sup>2</sup> )	287	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)			
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	橋本 1.9 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 80 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 17 m、奥行 約 16 m、規模			270 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形					
	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 m 市道	交通	橋本駅南西方 1.9 km 法令 1 低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び成熟度の高い住宅地域であり、土地需要は、前年同程度での推移が続いている。今後については、経済動向等により大きく左右されていくものと思料する。								
(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	58,200 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西区内の区画整然とした住宅団地が中心であると判断した。需要者は、福岡市中心部へ通勤する 30 代～40 代のサラリーマン等が中心となる。土地需要は前年同程度で推移しており、その地価は前年同程度の上昇が続いている。今後は、経済動向や住宅需要マインドの変化に十分留意する必要がある。なお、取引価格帯（総額）は、土地価格で 1 千万～2 千万円、新築の戸建てで、3 千万円台が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び良好な住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 57,500 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動率 年間 +1.2 % 半年間 %		価格形成要因の 変動状況 要因 (一般的) 人口上昇傾向にあり、土地取引需要は比較的良好である。最寄駅徒歩圏内の土地需要は高いが、それ以外は弱含みの地域も見られる。 (地域) 当該地域及びその周辺の需給動向は、去年と同程度であり、地価上昇についても、同程度で推移している。 (個別的) 個別的な要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2C - 418	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
b	福岡西2C - 1223	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道 北西5.5 m 角地		1低専(60,80) 特別用途地区		
c	福岡西2C - 1010	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1低専(50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域		
d	福岡西2C - 1007	福岡市西区		更地	( )	袋地等	南東6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
e	福岡西2C - 408	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1低専(50,80) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 68,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,306	$\frac{100}{[122.4]}$	55,806	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,500	
b	( ) 70,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	67,759	$\frac{100}{[113.9]}$	59,490	画地 +3.0 行政 0.0	61,300	
c	( ) 64,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,856	$\frac{100}{[113.9]}$	56,941	その他 0.0	58,600	
d	( ) 59,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	65,998	$\frac{100}{[124.0]}$	53,224	その他 0.0	54,800	
e	( ) 53,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,425	$\frac{100}{[ 92.2]}$	56,860	<b>[103.0]</b> 100	58,600	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	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 +24.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	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： 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			既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (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、自己利用を中心とする区画整然とした1低専の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、適用せず。					

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 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) - 6	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	72,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	58,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 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	福岡市西区横浜 1 丁目 6 番 9 「横浜 1 - 4 - 10」				地積 ( m <sup>2</sup> )	162	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)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	今宿 1 km	( その他 ) 高度地区 2 種 20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 30 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m <sup>2</sup> 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 4 m 市道	交通施設	今宿駅 北西方 1 km	法令 1 住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	海岸に近接する既存住宅地域で、今後も概ね現状利用のまま推移するものと予測する。地価は上昇幅拡大で推移していたものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	51,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市西区北部、最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地域がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、需要が堅調な人気のエリアで好調な分譲地取引価格の牽引により地価上昇幅は拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で 1.5 億円程度、新築の土地建物は総額 3.5 億円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、海岸に近い住宅地で、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心的であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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 <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	( 一般 ) 的要因	住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により 4 月頃から需要の停滞が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 ) 的要因	海岸に近い既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。生活利便施設に近く立地の良い住宅地域である。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	( 個別 ) 的要因	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2C - 413	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北2 m私道		1 住居 (60,160)		
b	福岡西2C - 404	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西2C - 1213	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東5.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡西2C - 417	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 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	( ) 75,586	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	75,586	100 [103.3]	73,171	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	73,900	
b	( ) 66,465	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	62,617	100 [ 87.2 ]	71,808	画地 0.0 行政 0.0	72,500	
c	( ) 67,397	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	71,512	100 [ 98.0 ]	72,971	その他 +1.0	73,700	
d	( ) 73,954	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	71,800	100 [100.7]	71,301	その他 0.0	72,000	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0	画地 +3.0	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： 73,000 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なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	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)	
	2,425,797	472,700	1,953,097	1,611,090	342,007	( 0.9722 ) 332,499	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	8,312,475 円 ( 51,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (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	80.00	W 2 F		160.00		
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20m	60%	200%	160%	162㎡	11.5 m× 14.3 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	専有面積約 40㎡の 2DK (計4戸) 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 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,300	104,000	2.0	208,000	1.0	104,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,300	104,000	2.0	208,000	1.0	104,000
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		208,000				416,000 208,000
年額支払賃料						208,000 円 × 12ヶ月 =				2,496,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金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) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						2,496,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % =				124,800 円
以上計 + a+ - -										2,371,200 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						416,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				3,952 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 %) 208,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				50,645 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						2,425,797 円 ( 14,974 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	福岡西2(賃) - 1002	1,317 ( 1,275 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 85.0 ]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,476	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	福岡西2(賃) - 1005	970 ( 930 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,213	月額支払賃料 ( 1,300 円/㎡)
c	福岡西2(賃) - 1006	1,313 ( 1,259 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,492	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	88,400 円	22,100,000 x	0.4 %
維持管理費	124,800 円	2,496,000 x	5.0 %
公租公課	土地 27,500 円	査定額	
	建物 187,800 円	22,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	472,700 円 (	2,918 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(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	22,100,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,611,090 円 ( 9,945 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,425,797 円
総費用			472,700 円
純収益 -			1,953,097 円
建物等に帰属する純収益			1,611,090 円
土地に帰属する純収益 -			342,007 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			332,499 円 ( 2,052 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	8,312,475 円 (		51,300 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 日提出  
福岡西(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	71,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 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	福岡市西区生の松原 4 丁目 1 1 1 6 番 4 8 「生の松原 4 - 3 1 - 1 3」			地積 (㎡)	236	法令上の規制等	1 低専 (50,80)			
	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		(その他) 特別用途地区 土砂災害警戒区域			
	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	北 4.7 m 市道	水道、ガス、下水	下山門 1.7 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 130 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模			240 ㎡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 4.7 m 市道	交通施設	下山門駅 南西方 1.7 km	法令 1 低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,900 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	同一需給圏の範囲は福岡市西部郊外の住宅地域で、特に生の松原団地をはじめとする J R 筑肥線沿線に形成された住宅地域との間に高い代替性が認められる。需要者の中心は福岡市中心部に通勤する給与所得者層であり、同圏域における住宅地需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 1, 0 0 0 万円台後半、建売住宅で総額 3, 0 0 0 万円強となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	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	福岡西(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	前年指定基準地の価格	72,000 円/㎡	[101.0]	100	100	[100.0]	71,400				
			100	[101.0]	[100.9]	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 71,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円/㎡	変動状況要因			
	変動率	年間 +0.8 %	半年間	%	<p>(一般的要因) 西区の人口は微増。新型コロナの影響で市場は様子見の気配もみられるが、利便性の高い地域を中心に、住宅地需要は好調である。</p> <p>(地域要因) 既成の住宅団地で、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅地需要は依然として堅調である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>						

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西2C - 238	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	福岡西2K - 409	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北4.2 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西2C - 1213	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東5.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡西2C - 511	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡西2C - 1004	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	西1.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 土砂災害警戒区域	
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	( ) 74,062	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,062	$\frac{100}{[103.9]}$	71,282	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	71,300
b	( ) 35,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 68.4]}$	52,725	$\frac{100}{[ 73.0]}$	72,226	画地 0.0 行政 0.0	72,200
c	( ) 67,397	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	71,512	$\frac{100}{[100.6]}$	71,085	その他 0.0	71,100
d	( ) 88,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,665	$\frac{100}{[122.0]}$	72,676	その他 0.0	72,700
e	( ) 107,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,522	$\frac{100}{[143.6]}$	74,876	<b>[100.0]</b> 100	74,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 +3.0		
			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 +0.07	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 -27.0		
			画地 -31.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0		
			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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +14.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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： 71,900 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	近隣地域は自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、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

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡西(県) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

鑑定評価額	16,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	92,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	福岡市西区周船寺 2 丁目 9 6 4 番 4 「周船寺 2 - 2 0 - 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	181	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)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	周船寺 820 m	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域 地域要因に特に変動はない。	街路	標準方位北 5.0 m 市道	交通施設	周船寺駅 北方 820 m	法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅団地であり、東方の九大学研都市駅周辺に商業施設が充実しており、今後も発展が見込めることの間接的影響により、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇基調で推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	76,600 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR 筑肥線の周船寺、九大学研都市、今宿駅周辺の住宅地域が中心となる。市場における典型的な需要者は、福岡市中心部への通勤者が中心であり、利便性や、周辺の環境等に目して物件の選択を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 1 8 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 1 7 0 0 万円前後、土地建物の場合 3 7 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	比準価格は同じ周船寺地区に最近の適切な事例がなく、周辺類似地域の事例を採用して求めたものであるが、補修性は適切であり、実証的で規範性が高い。収益価格は比準価格に比して低位に求められたが、主として居住の快適性等が求められる住宅地においては、収益性は重要視されないことから、本件では説得力の高い比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 福岡西 - 6					91,800		準 交通 0.0	域 交通 +2.0
	公示価格 83,100 円 / m <sup>2</sup>	[ 106.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 96.9 ]	[ 101.0 ] 100		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
							補 画地 0.0	因 行政 -5.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	-							準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境	要 環境	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 画地	因 行政	
							正 行政	その他	
							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 89,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	福岡市の人口増、史上最低の住宅ロ - ン金利等により、福岡市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。			
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	周辺の九大学研都市駅周辺の発展の間接的影響が認められ、住宅需要は堅調に推移していたが、コロナウイルス以降不透明感がある。		
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2K - 1208	福岡市西区		更地	( )	長方形	北東5.8 m市道 南東6.2 m 角地		1 低専 (60,80) 戸建住環境形成		
b	福岡西2C - 704	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡西2C - 1018	福岡市西区		更地	( )	長方形	南西17 m市道		2 低専 (50,80) 地区計画等		
d	福岡西2C - 401	福岡市西区		更地	( )	長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 建築協定		
e	福岡西2C - 403	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 準角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 103,555	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	102,047	100 [107.8]	94,663	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	95,600	
b	( ) 99,698	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	101,692	100 [107.8]	94,334	環境 0.0	95,300	
c	( ) 126,419	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	127,810	100 [129.6]	98,619	画地 +1.0	99,600	
d	( ) 119,028	100 [115.0]	[101.7] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	104,220	100 [107.8]	96,679	行政 0.0 その他 0.0	97,600	
e	( ) 123,077	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.5 ]	128,876	100 [143.0]	90,123	[101.0] 100	91,000	
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 +0.14	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +15.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買進み	% / 月 +0.19	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 -4.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 95,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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)	
	2,583,169	510,850	2,072,319	1,504,000	568,319	( 0.9757 ) 554,509	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	13,862,725 円 ( 76,600 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	82.50	L S 2 F		165.00		
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%	200%	181㎡	12.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 1 . 3 ㎡ x 4 戸を想定			有効率の理由	100.0%	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,250	103,125	2.0	206,250		
2 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,250	103,125	2.0	206,250		
~										
~										
計		165.00	100.0	165.00		206,250		412,500		
年額支払賃料						206,250 円 x 12ヶ月 =		2,475,000 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)						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いるため		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,475,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =		135,750 円		
以上計 + a+ - -								2,579,250 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						412,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =		3,919 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( %) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						2,583,169 円 (		14,272 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	福岡西2C(賃) - 701	1,360 ( 1,360 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,295	対象基準階の月額実質賃料 1,250 円/㎡
b	福岡西2C(賃) - 702	1,060 ( 1,017 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [100.0]	1,247	月額支払賃料 ( 1,300 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,000 円	23,500,000 x	0.4 %
維持管理費	135,750 円	2,715,000 x	5.0 %
公租公課	土地 34,400 円	査定額	
	建物 199,700 円	23,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	510,850 円 (	2,822 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 165.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,504,000 円 ( 8,309 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,583,169 円
総費用			510,850 円
純収益 -			2,072,319 円
建物等に帰属する純収益			1,504,000 円
土地に帰属する純収益 -			568,319 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			554,509 円 ( 3,064 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	13,862,725 円 (		76,600 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡西 ( 県 ) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	61,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	福岡市西区今宿青木字八丈 7 8 5 番 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	198	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 住居 ( 60,200 )	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北 4 m 市道	水道、下水	今宿 1.6 km		( その他 ) 高度地区 2 種 20m ( 60,160 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 60 m、南 90 m、北 30 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 14 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 今宿駅 南東方 1.6 km	法令 2 住居 ( 60,160 )			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は比較的堅調であり、近隣地域の価格水準は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	61,300 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区の中部を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。交通接近性はやや劣るものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で 1, 2 0 0 万円程度、新築の戸建てで 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、共同住宅等の利用は少なく、賃貸市場は未成熟である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による標準価格の試算を行った。標準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による標準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要因 環境 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西 ( 県 ) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要因 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	72,000 円 / m <sup>2</sup>	[101.0]	100	100	[100.0]	61,400		
			100	[101.0]	[117.3]	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 60,700 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討		価格変動状況要因	( 一般的 )	西区の人口は微増傾向で推移しており、新型コロナウイルスの影響はあるものの、住宅需要は堅調である。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m <sup>2</sup>		( 地域 )	地域要因に特段の変動は見られない。最寄駅への接近性は、やや劣るものの、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間	%	( 個別的 )	個別的的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2C - 404	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西2K - 411	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	南西3 m市道 西3.2 m 角地		「調区」 (50,50) 土砂災害警戒区域		
c	福岡西2C - 303	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	西6.8 m市道		「調区」 (40,50)		
d	福岡西2C - 241	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1低専 (50,80)		
e	福岡西2C - 1010	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1低専 (50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域		
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	( ) 66,465	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	62,617	$\frac{100}{[102.0]}$	61,389	街路 交通・ 0.0	61,400	
b	( ) 66,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.8 ]}$	69,693	$\frac{100}{[108.8]}$	64,056	接近 環境 0.0		
c	( ) 59,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,703	$\frac{100}{[ 97.9 ]}$	60,984	画地 行政 0.0		
d	( ) 75,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	73,673	$\frac{100}{[117.1]}$	62,915	その他 0.0		
e	( ) 64,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,856	$\frac{100}{[111.0]}$	58,429	その他 [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 +0.08	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 0.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	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 -4.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +16.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,300 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なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、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		
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



(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	福岡西2C - 1227	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北西8.4 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西2C - 239	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東7.6 m市道		1中専 (60,150)		
c	福岡西2C - 231	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南東3 m市道		1中専 (60,150)		
d	福岡西2C - 215	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1中専 (60,150)		
e	福岡西2C - 1222	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区		
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	( ) 127,821	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	136,028	100 [116.7]	116,562	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	117,000	
b	( ) 121,183	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	134,648	100 [103.0]	130,726	画地 0.0 行政 0.0	131,000	
c	( ) 124,100	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	132,722	100 [102.9]	128,982	その他 0.0	129,000	
d	( ) 127,057	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	128,455	100 [104.0]	123,514	[100.0] 100	124,000	
e	( ) 120,439	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,041	100 [98.0]	123,511		124,000	
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 +0.16	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 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +1.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	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： 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			既成市街地のため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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)	
	2,488,365	473,766	2,014,599	1,440,000	574,599	( 0.9757 ) 560,636	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	14,015,900 円 ( 92,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	78.00	L S 2 F		156.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	152 ㎡	10.0 m x 15.1 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDKで平均39㎡、4戸、100%程度の容積率が標準的			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 ~	住宅	78.00	100.0	78.00	1,260	98,280	2.0	196,560	1.0	98,280
2 ~	住宅	78.00	100.0	78.00	1,300	101,400	2.0	202,800	1.0	101,400
~										
~										
計		156.00	100.0	156.00		199,680				399,360 199,680
年額支払賃料						199,680 円 x 12ヶ月 =				2,396,160 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										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				= 168,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,396,160 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % =				128,208 円
以上計 + a+ - -										2,435,952 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						399,360 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,794 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 %) 199,680 円 x 95.0 % x 0.2563 =				48,619 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 + + +						2,488,365 円 ( 16,371 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	福岡西2(賃) - 352	1,409 ( 1,380 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,342	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	福岡西2(賃) - 201	1,391 ( 1,334 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,325	月額支払賃料 ( 1,300 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	90,000 円	22,500,000 x	0.4 %
維持管理費	102,566 円	2,564,160 x	4.0 %
公租公課	土地 45,000 円	査定額	
	建物 191,200 円	22,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,500 円	22,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,500 円	22,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	473,766 円 (	3,117 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9757
(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	22,500,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m <sup>2</sup> x 156.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,440,000 円 ( 9,474 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,488,365 円	
総費用		473,766 円	
純収益 -		2,014,599 円	
建物等に帰属する純収益		1,440,000 円	
土地に帰属する純収益 -		574,599 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		560,636 円 ( 3,688 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	14,015,900 円 (	92,200 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセット・インフィニティ. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 11, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 202,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 144,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 110,000 円 / m<sup>2</sup>, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (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) 指定標準地, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2C - 224	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,150)		
b	福岡西2C - 213	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		2 住居 (60,160)		
c	福岡西2C - 227	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m道路		準住居 (60,160)		
d	福岡西2C - 216	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.2 m市道		2 住居 (70,168)		
e	福岡西2C - 1004	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	西1.8 m市道		1 中専 (60,150) 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	( ) 154,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	152,658	$\frac{100}{[100.4]}$	152,050	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	152,000	
b	( ) 152,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,398	$\frac{100}{[104.9]}$	145,279	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	145,000	
c	( ) 136,857	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	142,642	$\frac{100}{[98.6]}$	144,667	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	145,000	
d	( ) 159,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,293	$\frac{100}{[117.2]}$	138,475	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	138,000	
e	( ) 107,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,522	$\frac{100}{[79.5]}$	135,248	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	135,000	
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 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	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： 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			既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (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)
	47,563,681	12,344,177	35,219,504	28,345,200	6,874,304	( 0.9343 ) 6,422,662	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	160,566,550 円 ( 114,000 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	408.68	S R C 8 F		2,739.10		
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20m	60 %	200 %	200 %	1,404 ㎡	30.0 m x 53.0 m	前面道路：市道 7.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：管理人室・駐車場等、2階～8階：共同住宅 (約65㎡x38戸)			有効率 の理由	91.0 %	現況建物を前提とした(公簿面積)

(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)	
1 ~	管理人室等	123.45							
2 ~ 6	共同住宅	408.68	95.7	391.11	1,450	567,110	2.0	1,134,220	
7 ~	共同住宅	353.17	92.4	326.33	1,450	473,179	2.0	946,358	
8 ~	共同住宅	219.08	95.8	209.88	1,450	304,326	2.0	608,652	
~									
計		2,739.10	91.0	2,491.76		3,613,055		7,226,110	
年額支払賃料				3,613,055 円 x 12ヶ月 =					43,356,660 円
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 2491.76 ㎡ x 12ヶ月 =					2,990,112 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)				8,000 円/台 x 38 台 x 12ヶ月 +					= 3,648,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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 (%) )				46,346,772 円 x 5.0 % + 3,648,000 円 x 5.0 % =					2,499,739 円
以上計 + a+ - -									47,495,033 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,226,110 円 x 95.0 % x 1.00 % =					68,648 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( % ) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				47,563,681 円 ( 33,877 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	福岡西2(賃) - 201	1,391 ( 1,334 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [106.0]	<u>100</u> [100.0]	1,544	対象基準階の 月額実質賃料 1,452 円/㎡
b	福岡西2(賃) - 203	2,159 ( 2,114 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,384	月額支払賃料 ( 1,450 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	1,896,000 円	474,000,000 x	0.4 %
維持管理費	4,999,477 円	49,994,772 x	10.0 %
公租公課	土地 471,700 円	査定額	
	建物 4,029,000 円	474,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	474,000 円	474,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	474,000 円	474,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	12,344,177 円 (	8,792 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 26.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9343
(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	474,000,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,739.10 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	28,345,200 円 ( 20,189 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		47,563,681 円	
総費用		12,344,177 円	
純収益 -		35,219,504 円	
建物等に帰属する純収益		28,345,200 円	
土地に帰属する純収益 -		6,874,304 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,422,662 円 ( 4,575 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	160,566,550 円 (	114,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	18,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	74,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	福岡市西区拾六町 4 丁目 8 2 2 番 7 3 「拾六町 4 - 3 2 - 5」				地積 ( m <sup>2</sup> )	253	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1 : 1.2	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	東 6.1 m 市道	水道、ガス、下水	橋本 2.3 km	( その他 ) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 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 m <sup>2</sup> 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 6 m 市道	交通施設	橋本駅 北西方 2.3 km	法令 1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市西部郊外の住宅地域で、最寄駅からはやや距離を有するものの閑静な住環境を備えた住宅地域との間に高い代替性が認められる。需要者の中心は福岡市中心部に通勤する給与所得者層であり、同圏域における住宅地需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 1,000 万円台後半、建売住宅で総額 3,000 万円強となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	福岡西(県) - 6	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [100.9]	[102.0] 100	72,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-3.0 +4.0 0.0 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 73,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	(- 一般的要因) 西区の人口は微増。新型コロナの影響で市場は様子見の気配もみられるが、利便性の高い地域を中心に、住宅地需要は好調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率	年間	+0.3 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2C - 1010	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域		
b	福岡西2C - 1216	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡西2C - 219	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.7 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡西2C - 241	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡西2C - 408	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 64,856	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	64,856	100 [ 90.3 ]	71,823	街路 0.0 交通・接近 0.0	73,300	
b	( ) 90,078	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	88,488	100 [114.5]	77,282	環境 0.0	78,800	
c	( ) 84,419	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	83,583	100 [114.5]	72,998	画地 +2.0	74,500	
d	( ) 75,146	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	73,673	100 [100.0]	73,673	行政 0.0	75,100	
e	( ) 53,473	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	52,425	100 [ 76.0 ]	68,980	その他 0.0 [102.0] 100	70,400	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.02	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 +18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -20.0	環境 -5.0	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： 74,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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	近隣地域は自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、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	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	福岡市西区石丸2丁目2番43「石丸2-30-1」			地積 (㎡)	159	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南5.4m市道	水道、ガス、下水	姪浜1.6km	(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 120m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 15m、規模			160㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5.4m市道	交通 姪浜駅 南西方1.6km	法令 1中専(60,150)	規制 高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	石丸地区及び周辺地区は生活利便性が高く、人気が高いことから、新型コロナウイルス感染症の拡大が沈静化へ向かえば、住宅地価格は上昇傾向を示していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	143,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	105,000 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	同一需給圏の範囲は、石丸地区を中心に、周辺の福重・内浜・下山門地区等の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者(個人)及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心となる土地総額は中規模画地(200㎡)で2,800万円前後、小規模画地(130㎡)で1,800万円前後である。新型コロナウイルス感染症の拡大や第二波の到来が心配されるものの、今時点では住宅地価格の暴落等の状況は見受けられない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準等は標準的なものと見られるが、駐車場を確保することにより建物ボリュームが小さくならざるを得ないこと等から、標準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。しかし、居住の快適性が求められる住宅地においては、収益性は殆ど重要視されないことから、ここでは、類似性等が高いと判断される福重地区の事例を関連付けて求めた標準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率1%弱程度の伸び率を示している。		
	- 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 福岡西 - 3 公示価格 139,000 円/㎡				(地域要因)	土地・建物の総額を抑えるために、ミニ開発された分譲地や建売住宅では、画地規模の小規模化傾向が続いている。		
	変動率 年間 +6.9% 半年間 0.0%				(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	福岡西2C - 239	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東7.6 m市道		1中専 (60,150)					
b	福岡西2C - 231	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南東3 m市道		1中専 (60,150)					
c	福岡西2C - 215	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1中専 (60,150)					
d	福岡西2C - 205	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西7 m市道 南東4.3 m 角地		1中専 (70,150)					
e	福岡西2C - 214	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	東4.8 m市道		準住居 (60,192)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 121,183	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	134,648	$\frac{100}{[96.9]}$	138,956	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 124,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	132,722	$\frac{100}{[90.3]}$	146,979		147,000				
c	( ) 127,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,455	$\frac{100}{[89.4]}$	143,686		144,000				
d	( ) 115,832	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	113,695	$\frac{100}{[77.6]}$	146,514		147,000				
e	( ) 91,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,303	$\frac{100}{[67.7]}$	134,864	<b>[100.0]</b> 100	135,000				
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 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 143,000 円/㎡〕						



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,736,734	536,220	2,200,514	1,516,800	683,714	( 0.9757 ) 667,100	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	16,677,500 円 ( 105,000 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	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	159 ㎡	10.4 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.4 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	8 0 ㎡ x 2 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,370	109,600	1.0	109,600
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,370	109,600	1.0	109,600
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		219,200		219,200
年額支払賃料				219,200 円 x 12ヶ月 = 2,630,400 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				共益費等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)				8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 192,000 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いるため 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,630,400 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 141,120 円				
以上計 + a+ - -				2,681,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				219,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,082 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 %) 219,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 53,372 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 + + +				2,736,734 円 ( 17,212 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	福岡西 2 (賃) - 202	1,511 ( 1,448 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[121.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,469	対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	福岡西 2 (賃) - 204	1,538 ( 1,538 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[137.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,321	月額支払賃料 ( 1,370 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	94,800 円	23,700,000 x	0.4 %
維持管理費	141,120 円	2,822,400 x	5.0 %
公租公課	土地 51,500 円	査定額	
	建物 201,400 円	23,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,700 円	23,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,700 円	23,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	536,220 円 (	3,372 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,516,800 円 ( 9,540 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,736,734 円	
総費用		536,220 円	
純収益 -		2,200,514 円	
建物等に帰属する純収益		1,516,800 円	
土地に帰属する純収益 -		683,714 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		667,100 円 ( 4,196 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	16,677,500 円 (	105,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	6,070,000 円	1㎡当たりの価格	38,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	福岡市西区今宿町字小松原 5 3 9 番 4 5				地積 (㎡)	158	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)  (その他)	
	1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、下水	九大学研都市 1.7 km		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 120 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、			規模	160 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	基準方位北 4.5 m 市道	交通 九大学研都市駅 南東 1.7 km	法令	「調区」(40,50)
	地域要因の将来予測	九大学研都市駅周辺の西都地区の住宅地(1㎡当たり約13万円)に比して地価水準が割安であることから、今後、未利用地の売買や建売住宅が徐々に増加し、土地利用度が増していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、西区及び隣接する糸島市内に所在する市街化調整区域内の住宅地域が中心となる。需要者は福岡市中心部への通勤者(個人)及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心としては160㎡程度の画地で600万円前後である。市街化調整区域内に所在するものの、「小松原団地」と呼ばれる開発された住宅地であり、一般住宅を中心とする住宅地であることから、今後、徐々に空地が少なくなっていくものと予測される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、一般住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。市街化調整区域内の事例を採用し、住宅地としての類似性等が比較的高い千里地区の事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	{ 一般的 要因 }	福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率1%弱程度の伸び率を示している。			
	- 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 }	市街化調整区域内の住宅地域であるものの、近隣地域内で建売住宅が販売される等、外部からの需要も見込まれる。			
	代表標準地 標準地	標準地		{ 個別的 要因 }	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +1.1 %	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	福岡西2K - 731	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北東6.5 m市道		「調区」 (40,50)					
b	福岡西2C - 707	福岡市西区		更地	( )	長方形	北6.3 m市道		「調区」 (40,50)					
c	福岡西2C - 503	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南5.3 m市道 北4.5 m 二方路		「調区」 (50,50)					
d	福岡西2K - 729	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	北東11.4 m県道		「調区」 (40,50)					
e	福岡西2C - 516	福岡市西区		更地	( )	不整形	北東5 m市道		「調区」 (40,50)					
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	( ) 29,352	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	31,144	100 [ 81.1]	38,402	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	38,800			
b	( ) 28,450	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	31,832	100 [ 82.4]	38,631			39,000			
c	( ) 30,260	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	29,845	100 [ 80.0]	37,306			37,700			
d	( ) 32,813	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [115.0]	28,790	100 [ 78.9]	36,489			36,900			
e	( ) 14,388	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 57.6]	25,029	100 [ 70.9]	35,302		[101.0] 100	35,700			
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 +0.08	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-24.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -42.4	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-35.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,400 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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		市街化調整区域内にあり、自用目的の利用が大半を占め、賃貸市場が未成熟なため。					

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

鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 都市リサーチ. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 15, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,260,000 円 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 36,500 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(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	福岡西2K - 731	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北東6.5 m市道		「調区」 (40,50)		
b	福岡西2K - 410	福岡市西区		建付地	( )	台形	北4 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域		
c	福岡西2C - 904	福岡市西区		更地	( )	長方形	南4 m市道 北4.5 m 二方路		「調区」 (40,50)		
d	福岡西2K - 729	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	北東11.4 m県道		「調区」 (40,50)		
e	福岡西2C - 712	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南西5 m市道		準工 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 29,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	34,604	$\frac{100}{[102.0]}$	33,925	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 26,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	29,447	$\frac{100}{[83.2]}$	35,393		33,900	
c	( ) 35,032	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	25,976	$\frac{100}{[68.0]}$	38,200		35,400	
d	( ) 32,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	28,790	$\frac{100}{[76.3]}$	37,733		38,200	
e	( ) 44,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,478	$\frac{100}{[125.4]}$	36,266		37,700	
									<b>[100.0]</b> 100	36,300	
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 +0.08	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 -5.0	交通・接近 -3.0	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	行政 -5.0	その他 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	その他 0.0	
c	買込み	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -15.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 -15.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 +6.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0	街路 +6.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,500 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (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		市街化調整区域内の宅地であり、地域内に共同住宅としての需要はほとんど見受けられず、賃貸市場の成熟の程度が低いことや、規範性のある賃貸事例の収集が著しく困難であることから収益還元法の適用は断念した。					

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

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	8,180,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 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	福岡市西区今津字長浜 4 8 0 7 番 4 6				地積 (m <sup>2</sup> )	317	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)  (その他)		
	台形 1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域	南6.5 m 市道	水道、下水	今宿4.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 16 m、			規模	270 m <sup>2</sup> 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 . 5 m市道	交通施設	今宿駅北西方4.2 km	法令規制	「調区」(40,50)
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇拡大傾向にあったものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市西区郊外、市街化調整区域内の既存住宅地がその範囲。需要の中心は当該地域へ地縁的選好性を有する一般所得層である。近隣地域は、郊外に位置するが、バス停及び小学校等に比較的近く周辺に分譲開発等が多く認められ地価は緩やかな上昇傾向にあった。しかし、4 月頃から新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、取引が非常に少なく見いだせない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、郊外の住宅地であり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。なお、自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、市場の動向等に留意して、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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 25,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因		(一般的要因)	住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により 4 月頃から需要の停滞が認められる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因		(地域要因)	既存の住宅地域であり、特段の変動要因は見られない。周辺に分譲開発が認められ、調区であるが潜在的な土地需要の高い地域である。			
	変動率	年間 +1.2 %	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	福岡西2K - 1004	福岡市西区		更地	( )	台形	北東6.5 m市道		「調区」 (40,50)	
b	福岡西2K - 729	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	北東11.4 m県道		「調区」 (40,50)	
c	福岡西2K - 410	福岡市西区		建付地	( )	台形	北4 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域	
d	福岡西2K - 723	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.1 m市道		「調区」 (70,200) 指定区域区境界	
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	( ) 31,756	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,105	100 [128.7]	24,946	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,700
b	( ) 32,813	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [115.0]	28,790	100 [118.3]	24,336	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	25,100
c	( ) 26,318	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	29,447	100 [117.6]	25,040	その他 0.0	25,800
d	( ) 30,723	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,000	100 [120.1]	25,812	[103.0] 100	26,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.10	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 -1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +15.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +16.0		
c	正常	% / 月 +0.07	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 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.08	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 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,800 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なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	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、市街化調整区域内の一般住宅が建ち並ぶ中に農地も存する既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等は認められず、賃貸市場が未成熟な地域であるため、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		
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 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 日提出  
福岡西(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
福岡西(県) - 17	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 <span style="float: right;">印</span>

鑑定評価額	5,210,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2年1月]	
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字小田字松尾下 1 2 5 3 番 4				地積 (㎡)	389	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50)  (その他)  (50,50)	
	1:2.5	住宅 W 2	農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域	南東7 m 県道、背面道	水道、下水	今宿8.9 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 170 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 13 m、奥行 約 30 m、規模			390 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7.0 m 県道	交通 今宿駅 北西方8.9 km	法令	「調区」(40,50)		
	地域要因の将来予測	周辺に農地が広がる市街化調整区域内の住宅地域であり、今後も特に大きな地域要因の変動はないものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+1.0	
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	13,400 円/㎡				
			収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
			原価法	積算価格	/ 円/㎡				
		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一受給圏の範囲は、西区及び隣接する糸島市の市街化調整区域で農家住宅を主とし一般住宅が認められる農家住宅地域の圏域である。需要者は主として当該地域に地縁的選好性を有する第 1 次取得者が多く同一需給圏外からの転入者も認められるが少ない。周辺部には九州大学の進出等により地域の発展等が見込まれる。需要の中心は 3 0 0 ㎡ ~ 5 0 0 ㎡程度で 5 0 0 万円 ~ 6 0 0 万円前後である。市街化調整区域の為、需給は弱含みで推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅が混在する戸建住宅地域に所在することから、アパート等の収益物件は近隣地域内にはほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未発達である。よって収益物件は試算せず、比準価格を採用することとし、さらに不動産の需要動向等を考慮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	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/㎡)	内 街路 標準 交通 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	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 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	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気回復の基調により調整区域の住宅地域も需要は回復傾向にあったが新型コロナウイルスの影響を受け、横這い及び減少傾向である。				
	継続 新規				(地域要因)	前年と同じ状況であるが農家住宅、一般住宅が混在地域の為、需要は弱く横這い傾向である。			
	前年標準価格					13,400 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					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
代表標準地 標準地	標準地								
	標準地番号	円/㎡							
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2K - 729	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	北東11.4 m県道		「調区」 (40,50)		
b	福岡西2C - 901	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.7 m市道 北西3 m 二方路		「調区」 (40,50)		
c	福岡西2C - 904	福岡市西区		更地	( )	長方形	南4 m市道 北4.5 m 二方路		「調区」 (40,50)		
d	福岡西2K - 723	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.1 m市道		「調区」 (70,200) 指定区域区分		
e	福岡西2K - 1004	福岡市西区		更地	( )	台形	北東6.5 m市道		「調区」 (40,50)		
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	( ) 32,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	29,075	$\frac{100}{[218.8]}$	13,288	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,400	
b	( ) 30,314 17,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[128.3]}$	13,414	$\frac{100}{[106.0]}$	12,655	環境 0.0	12,800	
c	( ) 35,032	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	25,976	$\frac{100}{[194.1]}$	13,383	画地 +1.0	13,500	
d	( ) 30,723	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	28,396	$\frac{100}{[211.2]}$	13,445	行政 0.0	13,600	
e	( ) 31,756	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	30,635	$\frac{100}{[223.3]}$	13,719	その他 0.0 [101.0] 100	13,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 +21.0	交通・接近 +32.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	買進み	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +15.0	交通・接近 +25.0	環境 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買進み	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 +34.0	環境 +34.0	画地 +5.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +19.0	交通・接近 +36.0	環境 +38.0	画地 -4.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (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		市街化調整区域内の農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である為。					

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 7日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	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	福岡市西区太郎丸1丁目5番47				地積(㎡)	499	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)  (その他)	
	1:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域	西5m市道	水道、下水	周船寺2.3 km		
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 ㎡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	5 m市道	交通施設	周船寺駅 北西方2.3 km 法令「調区」(40,50) 規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存し、農家住宅や一般住宅が混在する既存住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 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	同一需給圏の範囲は福岡市西区及びその周辺部の市街化調整区域に形成された集落地域である。外部からの流入は乏しく、需要者の中心は地縁を有する農業従事者等の地元住民である。地域内に格別の変動要因はないものの、九州大学移転関連事業の影響で、周辺地域は発展傾向にある。取引規模により取引価格に幅があり、市場の中心価格帯を見出すことは困難であるが、概ね坪10万円程度の地価水準が形成されている模様である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格しをた	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 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格	[ ]	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	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 32,600 円/㎡			価格変動状況要因の	変動要因	西区の人口は微増。新型コロナの影響で市場は様子見の気配もみられるが、同区内の住宅地需要は全般的に好調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	+0.3 %	半年間	%			



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2K - 729	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	北東11.4 m県道		「調区」 (40,50)		
b	福岡西2K - 1004	福岡市西区		更地	( )	台形	北東6.5 m市道		「調区」 (40,50)		
c	福岡西2C - 503	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南5.3 m市道 北4.5 m 二方路		「調区」 (40,50)		
d	福岡西2C - 904	福岡市西区		更地	( )	長方形	南4 m市道 北4.5 m 二方路		「調区」 (40,50)		
e	福岡西2C - 707	福岡市西区		更地	( )	長方形	北6.3 m市道		「調区」 (40,50)		
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	( ) 32,813	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [115.0]	28,790	100 [ 86.8 ]	33,168	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	33,200	
b	( ) 31,756	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,105	100 [ 99.0 ]	32,429	環境 0.0	32,400	
c	( ) 30,260	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	29,845	100 [ 92.0 ]	32,440	画地 0.0	32,400	
d	( ) 35,032	100 [135.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9 ]	25,976	100 [ 81.1 ]	32,030	行政 0.0 その他 0.0	32,000	
e	( ) 28,450	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	31,832	100 [ 97.0 ]	32,816	[100.0] 100	32,800	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	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 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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	近隣地域は市街化調整区域内の戸建住宅地域であり、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

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	192,000,000 円	1㎡当たりの価格	387,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	300,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	福岡市西区姪の浜4丁目836番1外「姪の浜4-9-12」				地積(㎡)	497	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) (90,400)				
	1:1.5	診療所兼住宅RC4	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	南19.2m市道	水道、ガス、下水	姪浜近接					
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 170m、南 40m、北 50m		標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 27m、規模 500㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	19.2m市道	交通施設	姪浜駅 北方近接	法令規制	商業(90,400)準防			
	地域要因の将来予測	各種利便施設が揃う姪浜駅に近接し、生活利便性が高く、他区の商業地に比して地価の割安感もあることから、新型コロナウイルス感染症の拡大が沈静化へ向かえば、地価は更に上昇傾向を示していくものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	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	400,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	350,000 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	同一需給圏の範囲は、福岡市西区のみならず、福岡市内全域の商業地域にも及び、需要者は店舗兼共同住宅用地等を求める法人企業を中心であるが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。近年、姪浜駅周辺においては住宅・マンション需要が堅調に推移し、地価の上昇傾向が続いてきた。新型コロナウイルス感染症の拡大や第二波の到来が心配されるものの、今時点では住宅地価格やマンション用地価格の暴落等の状況は見受けられない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準等は標準的なものと想定されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格がやや低位に求められたと考えられる。一方、対象基準地と同様に、最寄駅に近接し、類似性が高いと判断される事例を重視する等して求めた比準価格は、類似性・代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況要因	福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率1%弱程度の伸び率を示している。	変動率	年間	+7.5%	半年間	%
	- 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								
	代表標準地	標準地	公示価格	円/㎡		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	福岡南2C DH - 602	福岡市南区		貸家 建付地	( )	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)					
b	福岡南2C DH - 601	福岡市南区		貸家 建付地	( )	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)					
c	福岡南2C - 3	福岡市南区		貸家 建付地	( )	不整形	北16 m県道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
d	福岡南2C - 806	福岡市南区		貸家 建付地	( )	長方形	南東22 m市道		近商 (90,300)					
e	福岡南2C - 801	福岡市南区		貸家 建付地	( )	長方形	北西22 m県道		商業 (90,400)					
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	( 446,404 ) 446,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	446,404	$\frac{100}{[112.3]}$	397,510	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	398,000			
b	( 449,727 ) 449,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	444,330	$\frac{100}{[112.3]}$	395,663			396,000			
c	( 380,722 ) 380,722	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	475,231	$\frac{100}{[120.1]}$	395,696			396,000			
d	( 374,718 ) 374,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	381,088	$\frac{100}{[93.9]}$	405,845			406,000			
e	( 371,875 ) 371,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	380,056	$\frac{100}{[90.5]}$	419,951		$[100.0]$ 100	420,000			
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 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+27.0
b	正常	% / 月 -0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+27.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 環境	+30.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 -5.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 環境	+5.0
e	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 400,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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)	
	40,823,062	11,484,220	29,338,842	21,694,800	7,644,042	( 0.9332 ) 7,133,420	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	173,985,854 円 ( 350,000 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	200.00	SRC 9F		1,840.00		
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
商業準防	90%	400%	400%	497㎡	18.0 m x 27.0 m	前面道路：市道 19.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗・事務所、2～9階は平均専有面積約34㎡の1LDKタイプ計40戸			有効率の理由	81.5%	店舗兼共同住宅としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	200.00	70.0	140.00	3,000	420,000	6.0	2,520,000
2～9	共同住宅	200.00	85.0	170.00	2,050	348,500	1.0	348,500
～		40.00						
～								
～								
計		1,840.00	81.5	1,500.00		3,208,000		5,308,000 2,788,000
年額支払賃料				3,208,000円 x 12ヶ月 = 38,496,000円				
a共益費(管理費)				110円/㎡ x 1500.00㎡ x 12ヶ月 = 1,980,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000円/台 x 12台 x 12ヶ月 + = 1,728,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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 (%) )				40,476,000円 x 5.0% + 1,728,000円 x 5.0% = 2,110,200円				
以上計 + a+ - -				40,093,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,308,000円 x 95.0% x 1.00% = 50,426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%) 2,788,000円 x 95.0% x 0.2563 = 678,836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 + + +				40,823,062円 ( 82,139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	福岡西2(賃) - 201	1,391 ( 1,334 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,342	対象基準階の 月額実質賃料 2,095円/㎡
b	福岡西2(賃) - 203	2,159 ( 2,114 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,911	月額支払賃料 ( 2,050円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,790,000 円	358,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,486,520 円	42,204,000 x	13.0 %
公租公課	土地 448,700 円	査定額	
	建物 3,043,000 円	358,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	358,000 円	358,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	358,000 円	358,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,484,220 円 (	23,107 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9332
(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	358,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,840.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	21,694,800 円 ( 43,652 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			40,823,062 円
総費用			11,484,220 円
純収益 -			29,338,842 円
建物等に帰属する純収益			21,694,800 円
土地に帰属する純収益 -			7,644,042 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			7,133,420 円 ( 14,353 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	173,985,854 円 (		350,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22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	福岡市西区今宿1丁目3番7「今宿1-5-27」				地積(㎡)	733	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	台形 2:1	診療所兼事務所 RC 2	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北東16m 市道、背面道	水道、下水	今宿300m	(その他) 高度地区2種20m (100,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 75m、西 125m、南 0m、北 30m				標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 20m、規模 700㎡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 16.0m 市道	交通施設 今宿駅北西方300m	法令規制	近商(80,200)	
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		151,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		111,000 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、福岡市西区北部から西部及び糸島市の幹線道路沿いの商業地の範囲。需要の中心は、日用品、生鮮品等の小売店舗を営む法人や個人事業主のほか、賃貸マンションを建設する法人や投資家等である。商業繁華性はやや低いものの、最寄駅に近く、多用途に供される地域で地価は上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により需要の減退が認められる。需要の中心となる価格帯は、取引規模により大きく価格が異なるため見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地理的位置の遠い事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡にも留意して、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡西(県) 5 - 4	[101.6]	100	100 [ 87.5]	[100.0]	150,000		0.0 0.0 0.0 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 145,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		商業地は急激な地価の上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により打撃を受け4月頃から土地需要の減退が認められる。		
	- 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〕		駅徒歩圏の幹線沿いに形成された商業地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。近隣居住者を顧客の中心とする商業地である。		
変動率 年間 +3.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		



3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西2C - 1009	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南10 m市道		1住居 (60,200)	
b	福岡西2C - 1018	福岡市西区		更地	( )	長方形	南西17 m市道		2低専 (50,80) 地区計画等	
c	福岡西2C - 223	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東40 m県道 南西12 m 二方路		2住居 (70,200)	
d	福岡西2C - 1220	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西10 m国道 南西2.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 112,864	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [ 90.3 ]	126,738	100 [ 90.2 ]	140,508	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	141,000
b	( ) 126,419	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	127,810	100 [ 83.9 ]	152,336	環境 0.0 画地 0.0	152,000
c	( ) 145,180	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	158,179	100 [101.3]	156,149	行政 0.0	156,000
d	( ) 138,667	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	146,323	100 [ 94.7 ]	154,512	その他 0.0	155,000
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 +0.28	街路 0.0 画地 -9.7	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 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.28	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 -2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -4.0	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 -8.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 151,000 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なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	23,214,316	4,991,500	18,222,816	14,728,800	3,494,016	( 0.9513 ) 3,323,857	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	81,069,683 円 ( 111,000 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	350.00	S 4 F		1,400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m 準防	100%	200%	200%	733㎡	38.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～4階は1住戸が平均32㎡程度の1LDKの共同住宅(30戸)を想定。			有効率の理由	86.3%	標準的なレンタル比

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	350.00	75.0	262.50	2,300	603,750	6.0		3,622,500	
~ 2	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,400	441,000	2.0		882,000	
							1.0		441,000	
~ 3	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,420	447,300	2.0		894,600	
							1.0		447,300	
~ 4	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,430	450,450	2.0		900,900	
							1.0		450,450	
~										
計		1,400.00	86.3	1,207.50		1,942,500			6,300,000	1,338,750
年額支払賃料						1,942,500円 x 12ヶ月 = 23,310,000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)						6,000円/台 x 10台 x 12ヶ月 + = 720,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金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 (%) )						23,310,000円 x 5.0% + 720,000円 x 5.0% = 1,201,500円				
以上計 + a+ - -						22,828,500円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						6,300,000円 x 95.0% x 1.00% = 59,850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%) 1,338,750円 x 95.0% x 0.2563 = 325,966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 + + +						23,214,316円 ( 31,670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	福岡西2(賃) - 1003	1,518 ( 1,441 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,169	対象基準階の 月額実質賃料 1,432円/㎡
b	福岡西2(賃) - 1004	1,271 ( 1,194 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,412	月額支払賃料 ( 1,400円/㎡)
c	福岡西2(賃) - 1001	2,041 ( 2,036 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,855	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	1,140,000 円	228,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,201,500 円	24,030,000 x	5.0 %
公租公課	土地 256,000 円	査定額	
	建物 1,938,000 円	228,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 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 ~	4,991,500 円 (	6,810 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(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 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,400.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x	仕上部分 40 % + 0.0648 x
			設備部分 40 % + 0.0908 x
建物等に帰属する純収益 x	14,728,800 円 ( 20,094 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			23,214,316 円
総費用			4,991,500 円
純収益 -			18,222,816 円
建物等に帰属する純収益			14,728,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,494,016 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,323,857 円 ( 4,535 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	81,069,683 円 (		111,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
福岡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	264,000,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 5日	(6)路線価	[令和 2年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 21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	福岡市西区石丸4丁目263番1外				地積(㎡)	1,526	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	1.5:1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場等が存する大画地利用の路線商業地域	南48 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	姪浜2.8 km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 100 m、北 20 m 標準的使用 郊外型店舗等の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、規模 1,500 ㎡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	4 8 m国道	交通施設	姪浜駅南西方2.8 km 法令 準工(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、郊外型店舗等を中心とする路線商業地域であり、土地取引は一定の需要増が続いている。ただし、今後については、店舗需要動向等に特に留意する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	郊外型店舗の敷地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	130,000 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、西区を中心に隣接区等の類似する路線商業地域まで広範囲に及ぶものと判断した。需要者は、地場の小売・サービス業等商業事業者等が中心として、マンションデベロッパーも見られる。地価は、若干の上昇が続いている。今後については、商業施設等の需要マインドや経済動向に大いに留意する必要がある。土地の取引価格帯は、規模等により大きく異なり一概には言えないと料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地においては、収益価格は特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で想定要素を含むため、流動的である。したがって、本件では、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、さらには、昨今の不動産市場・経済情勢等に留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 169,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	各駅周辺に商業地域が広がっている。商業地価はやや落ち着きを見せており、全般的に地価上昇幅が縮小傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	当該地域における地域要因に大きな変化等は今のところ見られないが、今後の店舗需給動向等に留意する必要がある。		
変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2C - 908	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	北西25 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南2C - 1425	福岡市南区		更地	( )	ほぼ長方形	東22 m国道 西12 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西2C - 223	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東40 m県道 南西12 m 二方路		2住居 (70,200)		
d	福岡西2C - 1220	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西10 m国道 南西2.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南2C - 610	福岡市南区		建付地	( )	長方形	東20 m国道		2住居 (60,200) 高度地区2種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	( 246,591 ) 246,591	<u>100</u> [100.0]	[ 99.7 ] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	245,851	<u>100</u> [132.3]	185,828	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	188,000	
b	( ) 167,846	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [103.0]	162,957	<u>100</u> [ 95.0]	171,534	画地 +1.0 行政 0.0	173,000	
c	( ) 145,180	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 92.7 ]	158,179	<u>100</u> [ 91.1 ]	173,632	その他 0.0	175,000	
d	( ) 138,667	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 96.0 ]	146,323	<u>100</u> [ 85.5 ]	171,138	その他 0.0	173,000	
e	( ) 88,810	<u>100</u> [ 70.0 ]	[101.5] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	128,775	<u>100</u> [ 80.8 ]	159,375	[101.0] 100	161,000	
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 -0.06	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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 -7.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	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： 175,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (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)
	20,083,000	4,530,500	15,552,500	6,993,700	8,558,800	( 0.9750 ) 8,344,830	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	198,686,429 円 ( 130,000 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	700.00	S 1 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	50.0 m x 30.0 m	前面道路：国道 48.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	スケルトン式店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	2,500	1,750,000	8.0	14,000,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,750,000		14,000,000
年額支払賃料					1,750,000 円 x 12ヶ月 = 21,000,000 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					一棟貸しのため計上しない			
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 (%) )					21,000,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,050,000 円			
以上計 + a+ - -					19,950,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 133,000 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( %) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					20,083,000 円 ( 13,161 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	福岡西2(賃) - 205	2,546 ( 2,387 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,546	対象基準階の 月額実質賃料 2,517 円/㎡
b	福岡西2(賃) - 402	2,124 ( 2,117 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,360	月額支払賃料 ( 2,500 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	515,000 円	103,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,050,000 円	21,000,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,884,000 円	査定額とする。	
	建物 875,500 円	103,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,530,500 円 (	2,969 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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 )	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	0.9750
(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	103,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> x 700.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,993,700 円 ( 4,583 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,083,000 円
総費用			4,530,500 円
純収益 -			15,552,500 円
建物等に帰属する純収益			6,993,700 円
土地に帰属する純収益 -			8,558,800 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,344,830 円 ( 5,468 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	198,686,429 円 (		130,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 7日	(6)路線価	[令和 2年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25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	福岡市西区周船寺2丁目451番1「周船寺2-13-47」				地積(㎡)	803	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)	
	1:2.5	店舗S1	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南東13m 国道	水道、下水	周船寺450m	(その他) 高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 140m、南 100m、北 100m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 45m、規模 800㎡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	13.0m 国道	交通施設	周船寺駅 北東方450m	法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、周辺地域の土地利用状況等を勘案すると、今後は新規店舗の進出等により発展的に推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	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	134,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	106,000 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	同一需給圏の範囲は福岡市西区及び周辺の幹線沿い等に店舗等が立地する圏域で、特に国道202号沿いには沿道型店舗が多くみられる路線商業地域が形成されている。需要者の中心は店舗用地の取得を目的とする事業者であり、新型コロナウイルスの影響による一時的な需要の停滞が認められたが総体的には背後に形成された住宅地域とともに発展傾向にある。取引規模により総額帯には幅があるが、中心となる価格帯は坪40万円前後とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの商業地域であり、店舗付共同住宅の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に求められた。一方、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、規範性は高い。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +1.6%	半年間 %					
	(一般的要因) 西区の人口は微増。新型コロナウイルスの影響を受けて、商業地は一時的に動きを弱めたが、需要は依然として底堅い。 (地域要因) 幹線沿いの商業地域であり、一時的に新型コロナウイルスの影響による停滞が認められたが、総体的には発展傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西2C - 223	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東40 m県道 南西12 m 二方路		2住居 (70,200)					
b	福岡西2C - 1009	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南10 m市道		1住居 (60,200)					
c	福岡西2K - 728	福岡市西区		貸家 建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.5 m市道 東6.2 m 南東4 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
d	福岡西2C - 1220	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西10 m国道 南西2.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
e	福岡西2C - 1227	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北西8.4 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種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	( ) 145,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.7 ]}$	158,179	$\frac{100}{[114.5]}$	138,148	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	138,000			
b	( ) 112,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.3 ]}$	126,738	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	140,820			141,000			
c	( ) 110,054 110,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.9]}$	105,897	$\frac{100}{[ 81.9 ]}$	129,300			129,000			
d	( ) 138,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	146,323	$\frac{100}{[110.0]}$	133,021			133,000			
e	( ) 127,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	136,028	$\frac{100}{[100.4]}$	135,486		<b>[100.0]</b> 100	135,000			
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 +0.20	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +5.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 134,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (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)	
	12,049,618	2,330,080	9,719,538	6,053,020	3,666,518	( 0.9513 ) 3,487,959	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	85,072,171 円 ( 106,000 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	192.00	S 3 F		576.00		
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20m	60 %	200 %	200 %	803 ㎡	17.7 m x 44.5 m	前面道路：国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗 2 ～ 3 階：共同住宅 ( 2 L D K x 8 戸 )			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	店舗	192.00	100.0	192.00	2,400	460,800	6.0	2,764,800
2 ~ 2	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,350	259,200	2.0	518,400
3 ~ 3	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,400	268,800	2.0	537,600
~								
~								
計		576.00	100.0	576.00		988,800		3,820,800
年額支払賃料				988,800 円 x 12ヶ月 = 11,865,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 13 台 x 12ヶ月 + = 780,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、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 (%) )				11,865,600 円 x 5.0 % + 780,000 円 x 5.0 % = 632,280 円				
以上計 + a+ - -				12,013,320 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,820,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,298 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( % ) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				12,049,618 円 ( 15,006 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	福岡西 2 (賃) - 401	1,681 ( 1,673 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,335	対象基準階の 月額実質賃料 2,404 円/㎡
b	福岡西 2 (賃) - 402	2,124 ( 2,117 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,499	月額支払賃料 ( 2,400 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	468,500 円	93,700,000 x	0.5 %
維持管理費	632,280 円	12,645,600 x	5.0 %
公租公課	土地 245,500 円	査定額	
	建物 796,400 円	93,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	93,700 円	93,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,700 円	93,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,330,080 円 (	2,902 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(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	93,700,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 576.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,053,020 円 ( 7,538 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,049,618 円	
総費用		2,330,080 円	
純収益 -		9,719,538 円	
建物等に帰属する純収益		6,053,020 円	
土地に帰属する純収益 -		3,666,518 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,487,959 円 ( 4,344 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	85,072,171 円 (	106,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	486,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	福岡市西区西都1丁目2番外「西都1-18-10」			地積(㎡)	3,036	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)			
	1:1	店舗W1	低層店舗が建ち並び国道沿いの路線商業地域	北西16m国道、背面道	水道、ガス、下水	九大学研都市400m	(その他)高度地区2種20m地区計画等(70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 320m、西 60m、南 40m、北 180m			標準的使用	店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 40m、規模 1,500㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 16.0m国道	交通 九大学研都市駅 北方 400m	法令 1住居(60,200)	規制 高度地区2種20m地区計画等			
	地域要因の将来予測	車社会の進展に伴い路線商業地域は広域的に顧客を集客していることから、今後、当該近隣地域も同様に広域的に顧客を集客し、発展傾向で推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路規模	+2.0 -5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	165,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	104,000 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	同一需給圏の範囲は、福岡市西区内の路線商業地域のみならず、福岡市全域及び糸島市の路線商業地域にも及び、需要者は店舗用地等を求める法人企業を中心とするが、土地面積により土地総額に大きな開きが出ることから、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。土地区画整理事業が完了した九大学研都市駅周辺に位置し、更に北方では北原・田尻土地区画整理事業も進捗中であることから、周辺地域を含め発展傾向で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は路線商業地域であることから、最有効使用は駐車場を広く確保した店舗等の敷地利用と判断され、土地が広いが故に収益性を示す収益価格は自ずと低く求められるものと考えられる。しかし、自用の店舗用地を求める需要者は、代替性を表している比準価格で価格決定を行うものと判断されることから、ここでは規範性が高い比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	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	福岡西(県) 5 - 4	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	標準化補正行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	129,000 円/㎡	[101.6]	100	100	[96.9]	159,000			-2.0 -3.0 -16.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[79.9]	100				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 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 -		価格変動状況 要因		福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率1%弱程度の伸び率を示している。			
	公示価格 円/㎡				要因		車輦交通量の多い路線商業地域であり、背後住宅地とともに発展傾向で推移している。			
	変動率 年間 % 半年間 %				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	福岡西2C - 1220	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西10 m国道 南西2.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
b	福岡西2C - 223	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東40 m県道 南西12 m 二方路		2住居 (70,200)					
c	糸島2C - 301	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南東12 m国道		準工 (60,200)					
d	福岡南2C - 1425	福岡市南区		更地	( )	ほぼ長方形	東22 m国道 西12 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m					
e	福岡南2C - 802	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ台形	南10 m県道 西3.3 m 北西3.2 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種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	( ) 138,667	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	146,323	$\frac{100}{[84.7]}$	172,754	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -3.1 0.0 0.0				
b	( ) 145,180	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	158,179	$\frac{100}{[93.9]}$	168,455		163,000				
c	( ) 102,612	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,843	$\frac{100}{[61.8]}$	168,031		163,000				
d	( ) 167,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	162,957	$\frac{100}{[90.1]}$	180,862		175,000				
e	( ) 117,204	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	121,079	$\frac{100}{[73.7]}$	164,286	[ 96.9 ] 100	159,000				
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 +0.12	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-4.0	環境	-10.0
			画地	-4.0	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	+4.0	交通・接近	-5.0	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		
c	正常	% / 月 +0.23	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	-35.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-7.0	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		
e	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-6.0	環境	-20.0
			画地	-3.2	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： 165,000 円/㎡〕						



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (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)
	26,465,670	5,896,100	20,569,570	6,993,700	13,575,870	( 0.9750 ) 13,236,473	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	315,154,119 円 ( 104,000 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	700.00	S	1 F	700.00		
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20m 地区計画等	70 %	200 %	200 %	3,036 ㎡	53.0 m x 57.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは、分割しての賃貸を 想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	700.00	100.0	700.00	3,300	2,310,000	6.0	13,860,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		2,310,000		13,860,000
年額支払賃料					2,310,000 円 x 12ヶ月 = 27,720,000 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					共益費等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 (%) )					27,720,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,386,000 円			
以上計 + a+ - -					26,334,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					13,860,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 131,670 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( %) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					26,465,670 円 ( 8,717 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	福岡西2(賃) - 205	2,546 ( 2,387 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,264	対象基準階の 月額実質賃料 3,317 円/㎡
b	福岡西2(賃) - 206	3,337 ( 3,326 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,513	月額支払賃料 ( 3,300 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	515,000 円	103,000,000 x	0.5 %
維持管理費	831,600 円	27,720,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,468,000 円	査定額	
	建物 875,500 円	103,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,896,100 円 (	1,942 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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 )	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	0.9750
(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	103,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> x 700.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
		設備部分 0.0915 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,993,700 円 ( 2,304 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		26,465,670 円	
総費用		5,896,100 円	
純収益 -		20,569,570 円	
建物等に帰属する純収益		6,993,700 円	
土地に帰属する純収益 -		13,575,870 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		13,236,473 円 ( 4,360 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	315,154,119 円 (	104,000 円 / m <sup>2</sup> )	