

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	87,200,000 円	1㎡当たりの価格	275,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価又は倍率	[令和 3年1月]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区別府4丁目2番4番 「別府4-1-13」			地積(㎡)	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	1中専(60,150)					
	長方形1:1.5	共同住宅RC3	中規模一般住宅、中層の共同住宅、社宅等が混在する住宅地域	西6m市道、北側道	水道、ガス、下水	別府480m	(その他)高度地区2種15m(70,150)					
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 75m、南 30m、北 70m			標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 22m、規模			330㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通	別府駅西方480m	法令 1中専(60,150)高度地区2種15m					
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	282,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	209,000 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	同一需給圏は主に城南区・早良区の地下鉄沿線の住宅地域である。主な需要者は、不動産投資家、転売を目的とした不動産業者及び市内や周辺市町に居住する個人等が見られる。交通利便性が高く、良好な居住環境を保っていることから、需要は堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地330㎡程度のものであれば、9000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅とマンションが混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した標準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、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	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	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	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準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 265,000 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因の			
	変動率	年間 +3.8%	半年間	%	(一般的要因)	人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は一部に留まり、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。						
					(地域要因)	交通利便性が高く、戸建住宅用地としてもマンション用地としても人気が高く、引き続き需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている						
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。						

(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	福岡城南3K - 211	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1住居 (60,200)		
b	福岡城南3C - 311	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東6.5 m市道 南5 m 角地		1住居 (70,200)		
c	福岡城南3C - 121	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡城南3C - 313	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北4.3 m市道		2住居 (60,172)		
e	福岡城南3C - 108	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		2住居 (60,160)		
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	() 339,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	345,789	$\frac{100}{[110.3]}$	313,499	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	320,000	
b	() 250,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	245,868	$\frac{100}{[89.0]}$	276,256	画地 +2.0 行政 0.0	282,000	
c	() 198,563	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,343	$\frac{100}{[74.9]}$	268,816	その他 0.0	274,000	
d	() 227,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	229,515	$\frac{100}{[78.7]}$	291,633	その他 0.0	297,000	
e	() 168,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	170,464	$\frac{100}{[63.7]}$	267,604	[102.0] 100	273,000	
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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.18	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 -22.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.17	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 -22.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -22.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 282,000 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)
	11,180,264	2,735,500	8,444,764	5,669,040	2,775,724	(0.9556) 2,652,482	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	66,312,050 円 (209,000 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	103.00	R C 5 F		503.00		
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	70 %	150 %	150 %	317 ㎡	14.5 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 K、約 3 0 ㎡程度、計 1 5 戸を想定			有効率 の理由	94.4 %	地域の共同住宅として標準的

(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 ~	共同住宅	103.00	92.2	95.00	1,800	171,000	1.0	171,000
2 ~	共同住宅	100.00	95.0	95.00	1,850	175,750	1.0	175,750
3 ~ 5	共同住宅	100.00	95.0	95.00	1,900	180,500	1.0	180,500
~								
~								
計		503.00	94.4	475.00		888,250		888,250
年額支払賃料					888,250 円 x 12ヶ月 = 10,659,000 円			
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 475.00 ㎡ x 12ヶ月 = 570,000 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺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 3 台 x 12ヶ月 + = 288,000 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 (%))					11,229,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 561,450 円			
以上計 + a+ - -					10,955,550 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					888,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,438 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 %) 888,250 円 x 95.0 % x 0.2563 = 216,276 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 + + +					11,180,264 円 (35,269 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	福岡城南3 (賃) - 301	2,168 (2,165)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,105	対象基準階の 月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	福岡城南3 (賃) - 302	1,909 (1,869)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,853	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	379,200 円	94,800,000 x	0.4 %
維持管理費	1,151,700 円	11,517,000 x	10.0 %
公租公課	土地 209,200 円	査定額	
	建物 805,800 円	94,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	94,800 円	94,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,800 円	94,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,735,500 円 (	8,629 円 / m ²)	(経費率 24.5 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	94,800,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 503.00 m ² (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	5,669,040 円 (17,883 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,180,264 円	
総費用		2,735,500 円	
純収益 -		8,444,764 円	
建物等に帰属する純収益		5,669,040 円	
土地に帰属する純収益 -		2,775,724 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,652,482 円 (8,367 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	66,312,050 円 (	209,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 3 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: 福岡城南(県) - 2, 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, 51,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 203,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市城南区茶山5丁目237番. (2) 近隣地域: 東 35m, 西 130m, 南 60m, 北 130m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、城南区及び周辺の地下鉄七隈線沿線の最寄駅から徒歩圏内の一般住宅地域と判断される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、同じ茶山地区の事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡城南(県) - 12, 前年指定基準地の価格, 174,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 199,000 円/㎡, 代表標準地 標準地, 公示価格, 変動率 年間 +2.0%, 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	福岡城南3C-205	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1低専(50,80)			
b	福岡城南3C-206	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ長方形	南4.9 m市道		1低専(50,80)			
c	福岡城南3C-209	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ長方形	南東5.9 m市道 南西5 m 角地		1低専(60,80)			
d	福岡城南3C-213	福岡市城南区				建付地	()	不整形	北東4.2 m市道		1低専(50,80)			
e	福岡城南3C-527	福岡市城南区				更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西5 m 角地		1低専(60,80)			
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	() 155,328	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	180,949	$\frac{100}{[98.0]}$	184,642	街路 交通・ 接近 環境	0.0 0.0 0.0	188,000			
b	() 191,362	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	207,922	$\frac{100}{[99.0]}$	210,022	画地 行政	+2.0 0.0	214,000			
c	() 230,306	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	220,321	$\frac{100}{[104.0]}$	211,847	その他	0.0	216,000			
d	() 179,510	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	190,847	$\frac{100}{[89.8]}$	212,524	その他	0.0	217,000			
e	() 178,852	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	177,800	$\frac{100}{[100.0]}$	177,800	[102.0] 100		181,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	-3.0 -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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-1.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -6.4	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	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
d	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-11.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 203,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡城南(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	31,100,000 円	1㎡当たりの価格	202,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	福岡市城南南区別府6丁目164番20「別府6-6-37」				地積(㎡)	154	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西6m 市道	水道、ガス、下水	茶山300m	(その他) 高度地区2種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	茶山300m	法令 1中専(60,150) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅等が混在している住宅地域である。交通利便性の優れた地域として、現状の住宅環境を維持すると予測される。今後の地価水準は、新型コロナウイルス感染症の長期化により不透明な状況である。						
(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	217,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	173,000 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、城南区及び隣接する各区の地下鉄駅から徒歩圏内の住宅地域と判断される。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する給与所得者等である。近隣地域は交通利便性に優れた住宅地域であるため、まとまった規模であれば不動産デベロッパーの開発用地としての需要も強い。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、約3,000万円前後程度の水準である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心で、同一需給圏内の類似地域において比較的多くの信頼性のある取引事例を収集し得た。比準価格は、現実の市場動向を反映した実証的な価格である。一方、対象地周辺では共同住宅等も見受けられるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される住宅地域であることから収益価格はやや低位に求められた。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	福岡城南(県) - 12	[105.2]	100	100	[100.0]	202,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	174,000 円/㎡	100	[101.0]	[89.9]	100	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 198,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向にあり、交通利便性及び学区選好性の高い地域等を中心として住宅地の需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	城南区内において、相対的に交通利便性に優れた住宅地域という位置付けにあり、住宅地需要は底堅く、地価は強含みで推移している。	
変動率		年間 +2.0 %	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	福岡城南3C-526	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	東2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定		
b	福岡城南3C-524	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北東3.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡城南3C-515	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	東4.7 m市道 南4 m 西1.2 m 三方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡城南3C-208	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		1 中専 (60,100)		
e	福岡城南3K-213	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南東3.2 m市道		1 中専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 213,178	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	215,097	100 [99.8]	215,528	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	216,000	
b	() 210,000	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	212,100	100 [97.9]	216,650	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	217,000	
c	() 183,226	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [105.0]	176,595	100 [81.3]	217,214	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	217,000	
d	() 168,029	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	194,727	100 [91.3]	213,283	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	213,000	
e	() 222,868	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	224,874	100 [101.4]	221,769	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	222,000	
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -1.0	環境 -17.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	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 -3.0	画地 -10.0	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 -3.0	交通・接近 -3.0	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： 217,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	3,801,204	719,120	3,082,084	1,990,400	1,091,684	(0.9757) 1,065,156	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	26,628,900 円 (173,000 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	70.00	L S 3 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60%	150%	150%	154㎡	10.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約35㎡、1LDKタイプ(各階2戸 x 3、計6戸)の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0%	外階段利用のため

(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 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,520	106,400	1.0	106,400	1.0	106,400
							1.0	106,400	1.0	109,900
2 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0	109,900	1.0	109,900
							1.0	109,900	1.0	109,900
3 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0	109,900	1.0	109,900
							1.0	109,900	1.0	109,900
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		326,200				326,200
年額支払賃料						326,200円 x 12ヶ月 =		3,914,400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										
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)						保証金等により担保されるため計上しない。		0円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						3,914,400円 x 5.0%		+ 円 x % = 195,720円		
以上計 + a+ - -								3,718,680円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						326,200円 x 95.0% x 1.00%		= 3,099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%) 326,200円 x 95.0% x 0.2563		= 79,425円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x %		= 0円		
総収益 + + +						3,801,204円		(24,683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	福岡城南3(賃) - 801	1,704 (1,634)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,638	対象基準階の月額実質賃料 1,633円/㎡
b	福岡城南3(賃) - 504	1,761 (1,689)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [102.0]	100 [102.0]	1,628	月額支払賃料 (1,570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	124,400 円	31,100,000 x	0.4 %
維持管理費	195,720 円	3,914,400 x	5.0 %
公租公課	土地 72,500 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	719,120 円 (	4,670 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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	31,100,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 210.00 m ² 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	1,990,400 円 (12,925 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,801,204 円
総費用			719,120 円
純収益 -			3,082,084 円
建物等に帰属する純収益			1,990,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,091,684 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,065,156 円 (6,917 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	26,628,900 円 (		173,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3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, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 福岡城南(県) - 4, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 96,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 97,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 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), (8) 公価表示価格と格しをた (Public Price and Adjustment), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index and Basis), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison and Basis).

(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	福岡城南3C-110	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	東7 m市道 南4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡城南3C-710	福岡市城南区		更地	()	不整形	西6.5 m道路		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡城南3C-104	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		近商 (80,200) 高度地区2種20m		
d	福岡城南3C-129	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		1 中専 (60,160) 高度地区2種15m		
e	福岡城南3C-507	福岡市城南区		更地	()	不整形	東5 m市道		1 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	() 115,038	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	115,261	100 [102.0]	113,001	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	113,000	
b	() 74,890	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [94.1]	79,983	100 [62.7]	127,565	環境 0.0	128,000	
c	() 172,209	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	175,998	100 [108.8]	161,763	画地 0.0	162,000	
d	() 124,301	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	126,290	100 [100.7]	125,412	行政 0.0 その他 0.0	125,000	
e	() 232,435	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	262,652	100 [183.7]	142,979	[100.0] 100	143,000	
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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -32.0	画地 -3.0	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 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	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 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 -4.0	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 +16.0	環境 +60.0	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： 127,000 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)
	26,875,209	7,115,300	19,759,909	16,983,200	2,776,709	(0.9556) 2,653,423	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	66,335,575 円 (86,000 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	259.00	R C 6 F		1,534.00		
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%	771㎡	27.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DK(約50㎡)程度、各階5室、計30室を想定			有効率の理由	97.8%	地域の共同住宅として標準的

(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 ~	共同住宅	259.00	96.5	250.00	1,350	337,500	1.0	337,500	1.0	337,500
2 ~	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,370	342,500	1.0	342,500	1.0	342,500
3 ~ 6	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,400	350,000	1.0	350,000	1.0	350,000
~										
~										
計		1,534.00	97.8	1,500.00		2,080,000		2,080,000		2,080,000
年額支払賃料						2,080,000円 x 12ヶ月 = 24,960,000円				
a共益費(管理費)						70円/㎡ x 1500.00㎡ x 12ヶ月 = 1,260,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺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 15台 x 12ヶ月 + = 1,440,000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 (%))						26,220,000円 x 5.0% + 円 x % = 1,311,000円				
以上計 + a+ - -						26,349,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,080,000円 x 95.0% x 1.00% = 19,760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%) 2,080,000円 x 95.0% x 0.2563 = 506,449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 + + +						26,875,209円 (34,858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	福岡城南3(賃) - 304	1,347 (1,318)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,347	対象基準階の月額実質賃料 1,431円/㎡
b	福岡城南3(賃) - 305	1,327 (1,299)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,505	月額支払賃料 (1,400円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,136,000 円	284,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,766,000 円	27,660,000 x	10.0 %
公租公課	土地 231,300 円	査定額	
	建物 2,414,000 円	284,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	284,000 円	284,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	284,000 円	284,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,115,300 円 (	9,229 円 / m ²)	(経費率 26.5 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	284,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 1,534.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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	16,983,200 円 (22,027 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		26,875,209 円	
総費用		7,115,300 円	
純収益 -		19,759,909 円	
建物等に帰属する純収益		16,983,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,776,709 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,653,423 円 (3,442 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	66,335,575 円 (	86,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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
福岡城南(県) - 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	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市城南区七隈4丁目405番15 「七隈4-23-20」				地積(㎡)	163	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北5m 市道	水道、ガス、下水	七隈400m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 40m、北 80m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0m市道	交通施設	七隈駅 北西方400m 法令 1低専(50,80) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、七隈・干隈・茶山地区を中心に、その周辺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160㎡程度の画地で2,200万円前後である。七隈駅まで徒歩5分、周辺に各種利便施設が揃う利便性高い地域であり、更に、ほぼ平坦な地勢であることから、住宅需要は堅調に推移しており、今後も地価の上昇が見込まれる。							
(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、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等をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -4.0 化 環境 0.0 要 環境 +38.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 177,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [101.0]	100 [132.5]	[100.0] 100	137,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -4.0 化 環境 0.0 要 環境 +38.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	福岡城南(県) - 12 前年指定基準地の価格 174,000 円/㎡	[105.2] 100	100 [101.0]	100 [132.5]	[100.0] 100	137,000		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡		価格変動状況要因の	福岡県全体の人口はほぼ横いであるものの、福岡市城南区の人口は約13.3万人、年率0.3%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/㎡			七隈駅まで徒歩5分、スーパーや小学校、金融機関等へも近接する利便性高い住宅地域であり、住宅需要は堅調に推移している。				
変動率 年間 +3.8% 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	福岡城南3C-520	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	南4.2 m市道 西4.5 m 北2 m 三方路		1 低専 (60,80)	
b	福岡城南3C-101	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡城南3C-516	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡城南3C-221	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	南22 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡城南3C-109	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南東3 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	() 142,416	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [105.0]	139,568	100 [103.5]	134,848	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	135,000
b	() 130,331	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	132,025	100 [98.1]	134,582	画地 0.0 行政 0.0	135,000
c	() 167,871	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	173,579	100 [124.4]	139,533	その他 0.0	140,000
d	() 151,284	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	170,615	100 [121.8]	140,078		140,000
e	() 165,677	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	167,665	100 [114.0]	147,075	[100.0] 100	147,000
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 +0.32	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.13	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 -9.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.43	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 -6.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 +0.17	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 -9.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 +0.17	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 137,000 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		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

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
福岡城南(県) - 6	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	23,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	153,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	福岡市城南区田島 5 丁目 3 6 5 番 1 外 「田島 5 - 1 3 - 4 4」			地積 (m ²)	153 ()	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)		
	台形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北西 5 m 市道	水道、ガス、下水	茶山 850 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 90 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 5.0 m 市道	交通	茶山駅 南東方 1.1 km 法令 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域で、地域内に格別の変動要因はないが、住宅需要は底堅く推移しており地価は今後も強含みで推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	台形方位	0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	153,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城南区及び周辺の地下鉄七隈線沿線の最寄駅徒歩圏内の一般住宅地域と判断される。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する平均的所得者で、彼らは利便性や環境、学区区等に注目して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 1 5 0 m ² 程度の画地で 2 2 0 0 万円前後、土地建物の場合 4 2 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、同じ田島地区の事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である。一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、容積率も低く、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから収益還元法は適用しなかった。したがって、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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡城南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	174,000 円 / m ²	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [115.6]	[100.0] 100	158,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 +10.0 +2.0 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 149,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的) 要因	福岡市の人口増、史上最低の住宅ローン金利等により、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。			
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %				(地域) 要因	地域要因に特段の変動は見られない。			
					(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	福岡城南3C-513	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	北4.1 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡城南3K-721	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
c	福岡城南3C-521	福岡市城南区		建付地	()	袋地等	南東5.5 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m 建築協定		
d	福岡城南3C-511	福岡市城南区		貸家建付地	()	袋地等	南東5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	福岡城南3C-212	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m道路 北1.7 m 角地		1 中専 (70,150)		
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	() 163,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,106	$\frac{100}{[97.0]}$	172,274	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	172,000	
b	() 151,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	146,399	$\frac{100}{[101.0]}$	144,950	画地 0.0 行政 0.0	145,000	
c	() 124,444	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	158,044	$\frac{100}{[98.0]}$	161,269	その他 0.0	161,000	
d	() 130,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	140,024	$\frac{100}{[101.0]}$	138,638	その他 0.0	139,000	
e	() 142,701	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	139,653	$\frac{100}{[102.0]}$	136,915	[100.0] 100	137,000	
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 +0.23	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
b	正常	% / 月 +0.20	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 0.0	画地 +6.1	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 153,000 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 自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため						

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 3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: 福岡城南(県) - 7, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.2倍, 倍率種別, 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land details, neighboring areas, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (2) neighboring areas, (5) evaluation methods, and (8) price comparison.

(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	福岡城南3C-405	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域	
b	福岡城南3K-118	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		2 住居 (60,180) 高度地区2種最高20m	
c	福岡城南3C-402	福岡市城南区		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡城南3C-217	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡城南3C-211	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	北6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
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	() 72,653	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	73,516	100 [105.6]	69,617	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	69,600
b	() 78,740	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,764	100 [109.9]	72,579	画地 0.0 行政 0.0	72,600
c	() 67,578	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	81,332	100 [116.4]	69,873	その他 0.0	69,900
d	() 83,454	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,205	100 [118.5]	71,059	その他 0.0	71,100
e	() 102,567	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100,277	100 [143.1]	70,075	[100.0] 100	70,100
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 +0.24	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.12	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 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 -15.0	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 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,000 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	一部にアパートが見受けられるものの、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅を主とする住宅地域であり、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	岩崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 8	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	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28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	福岡市城南区神松寺2丁目16番「神松寺2-11-24」				地積(㎡)	856	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)			
	不整形1:1.2	共同住宅RC7	中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	七隈1.6km		(その他)高度地区2種20m			
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南60m、北70m		標準的使用	共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約28m		規模	850㎡程度、形状ほぼ正方形						
	地域的特性	特記特になし		街路	西6m市道	交通	七隈駅 南東方1.6km	法令 2住居(60,200) 規制 高度地区2種20m			
	地域要因の将来予測	中高層の共同住宅や戸建住宅が混在する住宅地域で、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。良好な住環境を背景として、地価は上昇基調で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	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	132,000 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	同一需給圏の範囲は、城南区中央部を中心として、城南区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、不動産業者やマンションデベロッパー等の開発業者が中心となる。交通接近性は劣る地域であるが、各種利便施設への接近性や良好な住環境により、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、画地規模により異なるため、把握がやや困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層のマンションや戸建住宅が混在する住宅地域である。このため鑑定評価手法としては、取引事例比較法及び収益還元法の両手法を適用して試算価格を求めた。しかしながら、収益還元法は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力は低位である。従って、本件評価においては、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円/㎡		変動率		年間 +4.0 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況			<p>(一般的要因) 城南区の人口は、微増傾向で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、住宅需要は堅調である。</p> <p>(地域要因) 最寄駅までやや距離を有するものの、住環境は良好な地域であり、地価水準は上昇傾向で推移している。</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	福岡城南3C - 713	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m			
b	福岡城南3C - 301	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ正方形	北西6.2 m市道		1 住居 (60,200)			
c	福岡城南3C - 110	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	東7 m市道 南4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
d	福岡城南3C - 401	福岡市城南区				更地	()	ほぼ台形	北6 m市道 東4.7 m 西4 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
e	福岡城南3C - 529	福岡市城南区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	南4.8 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)			
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	() 105,775	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,044	$\frac{100}{[81.9]}$	130,701	街路 交通・ 接近	0.0	131,000			
b	() 123,488	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,810	$\frac{100}{[94.1]}$	135,824	環境 画地	0.0	136,000			
c	() 115,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	115,261	$\frac{100}{[90.2]}$	127,784	行政	0.0	128,000			
d	() 121,964	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	120,222	$\frac{100}{[91.1]}$	131,967	その他	0.0	132,000			
e	() 134,515	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	134,383	$\frac{100}{[101.6]}$	132,267	[100.0] 100	0.0	132,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.24	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	-4.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.35	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	-8.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.35	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	-8.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.32	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	+4.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-6.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 132,000 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)
	27,901,726	6,016,507	21,885,219	17,820,400	4,064,819	(0.9343) 3,797,760	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	94,944,000 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 (㎡)		
共同住宅	310.00	R C 7 F		1,700.00		
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
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	856㎡	28.0 m x 33.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は駐車場、2階～7階は居室3LDK(約75㎡)を想定。			有効率 の理由	95.9%	共同住宅として標準的。

(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)
1～1	エントランス	20.00						
2～5	共同住宅	310.00	97.0	300.70	1,400	420,980	1.0	420,980
6～7	共同住宅	220.00	97.0	213.40	1,440	307,296	1.0	307,296
～								
～								
計		1,700.00	95.9	1,629.60		2,298,512		2,298,512
年額支払賃料				2,298,512 円 x 12ヶ月 = 27,582,144 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				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)				7,000 円/台 x 14 台 x 12ヶ月 + = 1,176,000 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 (%))				27,582,144 円 x 5.0 % + 1,176,000 円 x 5.0 % = 1,437,907 円				
以上計 + a+ - -				27,320,237 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,298,512 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,836 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 %) 2,298,512 円 x 95.0 % x 0.2563 = 559,653 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 + + +				27,901,726 円 (32,595 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	福岡城南3(賃) - 502	1,373 (1,316)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,402	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	福岡城南3(賃) - 304	1,347 (1,318)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,479	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,192,000 円	298,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,437,907 円	28,758,144 x	5.0 %
公租公課	土地 257,600 円	査定額	
	建物 2,533,000 円	298,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	298,000 円	298,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	298,000 円	298,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,016,507 円 (	7,029 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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 _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	298,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,700.00 m ² (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	17,820,400 円 (20,818 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,901,726 円	
総費用		6,016,507 円	
純収益 -		21,885,219 円	
建物等に帰属する純収益		17,820,400 円	
土地に帰属する純収益 -		4,064,819 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,797,760 円 (4,437 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	94,944,000 円 (	111,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 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 総研
福岡城南(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良 印

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	94,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区東油山2丁目19番5「東油山2-19-18」				地積(㎡)	298	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	福大前1.9km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 50m、南 120m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6m市道	交通施設	福大前駅 南東1.9km	法令 1低専(50,80) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、城南区及び隣接する周辺区の住宅地域である。主な需要者はマイホーム購入を目的とするエンドユーザーである。最寄り地下鉄までは距離があり、バス便での通勤、通学となるが、良好な住環境を背景に、住宅需要は底堅く推移している。中心となる価格帯は、規模によりバラツキが見られるものの、規模が300㎡(約90坪)の場合、土地総額2,800万円前後の水準である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えないため、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと見られる。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]				
(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	
	福岡城南(県) - 10	[102.5]	100	100	[104.0]	93,500		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 91,800 円/㎡			価格変動状況要因	変動率	年間	+2.9 %	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 標準地番号 公示価格 円/㎡								
<p>〔一般的要因〕 城南区の人口は微増傾向で推移しており、住宅ローンの低金利等を背景に、同区の住宅需要は底堅く推移している。</p> <p>〔地域要因〕 地域要因に特段の変動は見られず、当地域は区画整然とした閑静な住宅地域で、住環境が良好であるため、地価は強含みで推移している。</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	福岡城南3C-120	福岡市城南区				更地	()	ほぼ整形	南5 m市道		1 低専 (50,80)			
b	福岡城南3C-122	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	東4.5 m私道		1 低専 (50,80)			
c	福岡城南3C-211	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ台形	北6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (60,80)			
d	福岡城南3C-403	福岡市城南区				建付地	()	長方形	北西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m			
e	福岡城南3C-117	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	東6 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	() 110,753	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	112,525	100 [117.6]	95,685	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	99,500			
b	() 95,264	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,407	100 [107.4]	89,764	環境 画地	0.0 +4.0	93,400			
c	() 102,567	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100,277	100 [111.1]	90,258	行政	0.0	93,900			
d	() 87,763	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,782	100 [99.9]	89,872	その他	0.0	93,500			
e	() 90,752	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	91,206	100 [100.0]	91,206		[104.0] 100	94,900			
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 +0.23	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +4.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 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： 94,500 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(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、自用の戸建住宅を中心とした郊外の住宅地域で、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
福岡城南（県） - 10	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	20,500,000 円		1㎡当たりの価格	83,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	66,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区片江 5 丁目 1 4 3 1 番 4 2 「片江 5 - 1 7 - 1 9」			地積 (㎡)	245	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)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	七隈 980 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 北 4 . 0 m 市道	交通 七隈駅 南東方 980 m	法令 1 低専 (50,80)				
	地域要因の将来予測	七隈駅まで徒歩圏内に位置し、生活利便性が比較的高い住宅地域であるにもかかわらず、七隈地区等に比して地価の割安感があることから、今後、住宅需要が更に増加していくことが予測される。								
(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	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	86,200 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	76,600 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、片江・南片江・神松寺地区を中心に、その周辺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、更に、アパート用地を求める企業等も挙げられる。需要の中心となる土地総額は 250 ㎡程度の画地で 2,100 万円前後、130 ㎡程度の画地で 1,100 万円前後である。福岡大学に近接する地域であることから、戸建住宅のみならず、アパート用地としての土地需要も増加し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	収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、標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標準価格は、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、ここでは標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	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	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 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	
			[]	100	100	[]				
	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 81,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +2.5 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
										(一般的 要因)
										(地域 要因)
										(個別的 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、福岡市城南区の人口は約 13.3 万人、年率 0.3% 程度の伸び率を示している。

(地域 要因) 七隈駅徒歩圏内に位置する、生活利便性が比較的高い住宅地域であることから、住宅需要は堅調に推移している。

(個別的 要因) 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南3C-403	福岡市城南区		建付地	()	長方形	北西4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	福岡城南3C-703	福岡市城南区		建付地	()	台形	南西3.8 m市道		1低専 (63,134) 高度地区2種20m		
c	福岡城南3C-710	福岡市城南区		更地	()	不整形	西6.5 m道路		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡城南3C-122	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	東4.5 m私道		1低専 (50,80)		
e	福岡城南3C-106	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	北西7 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 87,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,782	$\frac{100}{[104.0]}$	86,329	街路 0.0 交通・接近 0.0	86,300	
b	() 79,717	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.3]}$	88,274	$\frac{100}{[101.6]}$	86,884	環境 0.0	86,900	
c	() 74,890	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	79,983	$\frac{100}{[93.5]}$	85,543	画地 0.0	85,500	
d	() 95,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,407	$\frac{100}{[114.5]}$	84,198	行政 0.0	84,200	
e	() 93,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,536	$\frac{100}{[116.2]}$	82,217	その他 0.0 [100.0] 100	82,200	
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 +0.23	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -3.0	環境 +8.0	画地 -5.9	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 -6.0	環境 -8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.24	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 86,200 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)
	3,504,816	800,540	2,704,276	1,931,850	772,426	(0.9722) 750,953	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	18,773,825 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	96.00	W 2 F		192.00		
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低専	50%	80%	80%	245㎡	14.0 m x 17.0 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	2 4 ㎡ x 4 戸 x 2 階			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 ~ 2	共同住宅	96.00	100.0	96.00	1,500	144,000	1.0	144,000	
~									
~									
~									
計		192.00	100.0	192.00		288,000		288,000	
年額支払賃料				288,000 円 x 12ヶ月 =				3,456,000 円	
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 192.00 ㎡ x 12ヶ月 =				230,400 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)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により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 (%))				3,686,400 円 x 5.0 %					184,320 円
以上計 + a+ - -									3,502,080 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				288,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					2,736 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%)					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				3,504,816 円 (14,305 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	福岡城南3 (賃) - 304	1,347 (1,318)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,617	対象基準階の 月額実質賃料 1,501 円/㎡
b	福岡城南3 (賃) - 502	1,373 (1,316)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,496	月額支払賃料 (1,500 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	106,000 円	26,500,000 x	0.4 %
維持管理費	368,640 円	3,686,400 x	10.0 %
公租公課	土地 47,700 円	査定額	
	建物 225,200 円	26,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,500 円	26,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,500 円	26,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	800,540 円 (	3,268 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(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	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	26,500,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 192.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	1,931,850 円 (7,885 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,504,816 円
総費用			800,540 円
純収益 -			2,704,276 円
建物等に帰属する純収益			1,931,850 円
土地に帰属する純収益 -			772,426 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			750,953 円 (3,065 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	18,773,825 円 (		76,600 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3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, 岩崎不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡城南(県) - 11, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別, 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

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市城南南区南片江3丁目84番「南片江3-10-22」, 地積(㎡) 256, 法令上の規制等 1低専(50,80). (2) 近隣地域: 範囲 東40m, 西70m, 南70m, 北60m, 標準的使用 戸建住宅地, 標準的画地の形状等 間口約12m, 奥行約20m, 規模240㎡程度, 形状長方形. (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 75,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、城南区南部を中心として、城南区及び隣接区に形成された住宅地域である。主な需要者は、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となる。最寄地下鉄駅からやや距離を有することから、バス利用が中心の地域であるが、不動産需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地で1,500~2,000万円程度、新築戸建てで3,000~3,500万円程度である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、戸建住宅を主体とする既存住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、本件評価においては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格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比準価格を標準とし、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 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 75,300, 内訳 街路交通環境補正行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 福岡城南(県) - 10, 前年指定基準地の価格 81,500 円/㎡, 時点修正 [102.5], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 75,300, 内訳 街路交通環境補正行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 73,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +2.7%, 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	福岡城南3C-402	福岡市城南区		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡城南3C-703	福岡市城南区		建付地	()	台形	南西3.8 m市道		1 低専 (63,134) 高度地区2種20m		
c	福岡城南3C-403	福岡市城南区		建付地	()	長方形	北西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡城南3C-710	福岡市城南区		更地	()	不整形	西6.5 m道路		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡城南3C-405	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 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	() 67,578	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	81,332	100 [112.8]	72,103	街路 0.0 交通・接近 0.0	72,100	
b	() 79,717	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [91.3]	88,274	100 [115.2]	76,627	環境 0.0 画地 0.0	76,600	
c	() 87,763	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,782	100 [116.8]	76,868	行政 0.0	76,900	
d	() 74,890	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [94.1]	79,983	100 [106.9]	74,820	その他 0.0	74,800	
e	() 72,653	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	73,516	100 [99.0]	74,259	[100.0] 100	74,300	
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 +0.21	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 +14.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -5.9	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 +1.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.24	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 0.0	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： 75,000 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) () %	
						()	() %	
	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で自用の戸建住宅が中心の地域であり、一部共同住宅等見られるものの、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

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
福岡城南(県) - 12	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	41,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	183,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	140,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	福岡市城南区松山 2 丁目 4 6 7 番 1 0 1 「松山 2 - 2 5 - 1 2」			地積 (m ²)	229	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 (60,100) (その他) 高度地区1種最高15m	
	長方形 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	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	七隈300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 110 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 16 m、規模			230 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 5 m 市道	交通 七隈駅 北東方 300 m	法令 1 中専 (60,100)	規制 高度地区1種最高15m	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ閑静な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。良好な住環境や利便施設への接近性等から、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	183,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、城南区及び早良区を中心とする地下鉄七隈線沿線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となる。最寄の地下鉄駅に近く、住環境は良好であることから、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、土地で 3,000 ~ 4,000 万円、新築の戸建てで 4,000 ~ 5,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。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に基づき、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 ²)	内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	画 地 行 政 其 他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正
			[]	100	100	[]	100	画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 174,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 福岡城南 - 8 公示価格 177,000 円 / m ²			変 動 状 況 要 因 の
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 +3.4 %	〔一般的要因〕 城南区の人口は、微増傾向で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、住宅需要は堅調である。		〔地域要因〕 最寄駅まで徒歩圏内の住環境の良好な地域であり、住宅需要は高く、地価は上昇基調で推移している。		
				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南3C - 516	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	福岡城南3C - 535	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
c	福岡城南3C - 902	福岡市城南区		建付地	()	台形	南東6.2 m市道 南6.2 m 準角地		1低専 (60,80)		
d	福岡城南3C - 205	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1低専 (50,80)		
e	福岡城南3C - 515	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	東4.7 m市道 南4 m 西1.2 m 三方路		1中専 (70,150) 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	() 167,871	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,579	$\frac{100}{[95.0]}$	182,715	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	185,000	
b	() 161,158	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	171,676	$\frac{100}{[96.0]}$	178,829	画地 +1.0 行政 0.0	181,000	
c	() 180,584	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	178,129	$\frac{100}{[99.0]}$	179,928	その他 0.0	182,000	
d	() 155,328	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	180,949	$\frac{100}{[97.0]}$	186,545	その他 0.0	188,000	
e	() 183,226	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	176,595	$\frac{100}{[101.9]}$	173,302	[101.0] 100	175,000	
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 +0.43	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.0	画地 -5.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 -3.0	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 -10.0	行政 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 -1.0	環境 +4.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 183,000 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 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

鑑定評価書（令和 3 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 総研
福岡城南(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良 印

鑑定評価額	301,000,000 円	1㎡当たりの価格	387,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7「鳥飼7-1-10」				地積(㎡)	779	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:2	共同住宅 RC 9	共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域	南13 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	別府450 m	(その他) 高度地区2種20m (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、			規模	800 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1.3 m 市道	交通 別府駅 北西方450 m	法令 1住居(60,200)	規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	中高層の分譲マンションが多く見受けられる住宅地域で、地域要因の変動はなく今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は上昇傾向で推移しているものの、新型コロナウイルスの影響には留意する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(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	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	377,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄七隈線、空港線沿線で城南区及び周辺区の住宅地域である。主な需要者は分譲マンション開発を目的とするデベロッパー等であると思料される。当地域は最寄駅近くに形成された利便性の良好な住宅地域で、社宅用地、マンション用地等の規模のまとまった画地が多く、マンション用地需要は旺盛である。新築分譲マンションの中心となる価格帯は、5,000万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い。開発法による価格は、デベロッパーによる投資採算性を反映した価格であり、典型的な需要者はデベロッパーであることを踏まえると、説得力のある価格であると判断される。従って、両試算価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 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 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 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 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 362,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向で推移しており、住宅ローンの低金利等を背景に、同区の住宅需要は底堅く推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は見られず、最寄駅に徒歩圏の住宅地域で、住環境も良好なため、需要が高く地価は強含みで推移している。	
変動率		年間 +6.9 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南3C - 210	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東8.4 m市道		商業 (90,400)	
b	福岡城南3K - 315	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北5.8 m市道		2住居 (60,200)	
c	福岡城南3C - 507	福岡市城南区		更地	()	不整形	東5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	早良3C - 912	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	西25 m県道		2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	() 445,920	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	453,947	100 [113.8]	398,899	街路 0.0 交通・接近 0.0	407,000
b	() 314,286	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	322,143	100 [82.5]	390,476	環境 0.0	398,000
c	() 232,435	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	262,652	100 [68.1]	385,686	画地 +2.0	393,000
d	() 265,189	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	271,023	100 [68.6]	395,077	行政 0.0 その他 0.0	403,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -35.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.20	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 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(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	最有効使用は分譲マンション用地としての利用であり、典型的な市場参加者は分譲マンションを開発するデベロッパーであると思料され、開発法を適用したため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由	主たる市場参加者が分譲マンションデベロッパーのため		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
710,325,524	416,291,458	13	605,000	1,408.00	230,000	1,620.00	
開発法による価格	294,034,066 円 (377,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
779㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			779.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)		(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
180.00 ㎡	1,620.00㎡	1,423.00㎡	197.00㎡	1,408.00㎡	R C 9 F (18戸)		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	80㎡3 L D K		
(23.1%)	(208.0%)	(182.7%)	(25.3%)	(86.91%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 13.0 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	605,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	605,000 円 / ㎡ x	1,408.00 ㎡ =	851,840,000 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
		合 計		851,840,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		230,000 円 / ㎡ x		(1 + 3 %) =		236,900 円 / ㎡	
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	236,900 円 / ㎡ x		延床面積 1,620.00 ㎡ =		建築工事費 (総額) 383,778,000 円	
	a 開発負担金	0 円					
	b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定					
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	851,840,000 円 x		12 % =		102,220,800 円		
支出合計 + +						485,998,800 円	
(4)-4 投下資本収益率							
13 %							
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	9ヶ月	販売管理費 (2 期目)	18ヶ月		
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	18ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	18ヶ月	販売収入 (3 期目)	21ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	68,147,200 円 (8%)	x 0.9124	(9 ヶ月)	=	62,177,505 円	
	販売総額 (2 期)	613,324,800 円 (72%)	x 0.8325	(18 ヶ月)	=	510,592,896 円	
	販売総額 (3 期)	170,368,000 円 (20%)	x 0.8074	(21 ヶ月)	=	137,555,123 円	
収入合計	-	-	-	-	=	710,325,524 円	
支出	建築工事費 (1 期)	38,377,800 円 (10%)	x 0.9407	(6 ヶ月)	=	36,101,996 円	
	建築工事費 (2 期)	38,377,800 円 (10%)	x 0.8850	(12 ヶ月)	=	33,964,353 円	
	建築工事費 (3 期)	307,022,400 円 (80%)	x 0.8325	(18 ヶ月)	=	255,596,148 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	51,110,400 円 (50%)	x 0.9407	(6 ヶ月)	=	48,079,553 円	
	販売管理費 (2 期)	51,110,400 円 (50%)	x 0.8325	(18 ヶ月)	=	42,549,408 円	
販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	416,291,458 円	
(4)-7 開発法による価格							
収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
710,325,524 円 -		416,291,458 円 =		294,034,066 円 377,000 円 / ㎡			

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
福岡城南(県) 5 - 1	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	214,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	433,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	330,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	福岡市城南区別府 5 丁目 1 8 3 番「別府 5 - 1 3 - 4 2」				地積 (m ²)	495	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 (80,300) 準防							
	長方形 1 : 1.2	店舗兼共同住宅 R C 6	中高層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西 22 m 国道	水道、ガス、下水	別府 600 m	(その他) (90,300)							
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 20 m、北 50 m			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 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	別府橋通り沿いの商業地域	街路	北西 2 2 m 国道	交通施設	別府駅 西方 600 m 法令 近商 (80,300) 規制 準防							
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も同様の利用状況を維持するものと予測する。駅徒歩圏内に存し、利便性の高い地域であることから、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	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	443,000 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	375,000 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、城南区及び早良区を中心として福岡市内に形成された商業地域である。主な市場参加者は、マンションデベロッパー等の開発事業者や収益物件の取得を目的とする法人等が想定される。利便性の良好な地域であることからマンション素地需要は強く、地価も上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は、画地規模や条件等により異なることから、把握が困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格を吟味し、説得力に係る判断を行い調整する。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、対象地上に想定した最有効使用の建物から得られる純収益を還元利回りで還元して得た価格である。賃料の運行性やその算定過程で重要要素を含むことから、説得力はやや低位である。以上より、本件評価においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正	[]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	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	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 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 / m ²	[]	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 408,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m ²	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %	変動 形 成 要 因 の	(一般的) 城南区の人口は、微増傾向で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、不動産需要は堅調である。 (地域) 新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、利便性の高い地域で、マンション用地の需要等もあり、地価は上昇傾向で推移している。 (個別的) 個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南3C-509	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南13.5 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡城南3C-210	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東8.4 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡城南3K-211	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1住居 (60,200)		
d	福岡城南3K-315	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北5.8 m市道		2住居 (60,200)		
e	早良3C-1013	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	西21 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 483,965	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	497,516	100 [112.2]	443,419	街路 0.0 交通・接近 0.0	443,000	
b	() 445,920	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	453,947	100 [102.0]	445,046	環境 0.0	445,000	
c	() 339,009	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	345,789	100 [75.2]	459,826	画地 0.0	460,000	
d	() 314,286	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	322,143	100 [72.1]	446,800	行政 0.0	447,000	
e	() 298,880	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	306,053	100 [72.6]	421,561	その他 0.0 [100.0] 100	422,000	
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 +0.35	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -16.0	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： 443,000 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)	
	32,544,474	8,002,398	24,542,076	16,367,100	8,174,976	(0.9542) 7,800,562	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	185,727,667 円 (375,000 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	250.00	R C 6 F		1,450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	495 ㎡	20.0 m x 25.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階～6階は居室2LDK(約58㎡)を想定。			有効率の理由	90.6 %	店舗兼共同住宅として標準的。

(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 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	2,450	308,700	6.0		1,852,200		
2 ~ 5	共同住宅	250.00	95.0	237.50	1,900	451,250	1.0		451,250		
							1.0		451,250		
6 ~	共同住宅	250.00	95.0	237.50	1,900	451,250	1.0		451,250		
							1.0		451,250		
~		20.00									
~											
計		1,450.00	90.6	1,313.50		2,564,950			4,108,450	2,256,250	
年額支払賃料					2,564,950 円 x 12ヶ月 =					30,779,400 円	
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 1313.50 ㎡ x 12ヶ月 =					1,418,580 円	
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 12 台 x 12ヶ月 +					=	1,440,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										=	0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					32,197,980 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % =					1,681,899 円	
以上計 + a+ - -										31,956,081 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,108,450 円 x 95.0 % x 1.00 % =					39,030 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 %) 2,256,250 円 x 95.0 % x 0.2563 =					549,363 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円	
総収益 + + +					32,544,474 円 (65,746 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	福岡城南3(賃) - 503	1,841 (1,764)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	2,020	対象基準階の月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	福岡城南3(賃) - 504	1,761 (1,689)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,931	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,335,000 円	267,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,363,798 円	33,637,980 x	10.0 %
公租公課	土地 500,100 円	査定額	
	建物 2,269,500 円	267,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	267,000 円	267,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	267,000 円	267,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,002,398 円 (	16,166 円 / m ²)	(経費率 24.6 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	267,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 1,450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	16,367,100 円 (33,065 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		32,544,474 円	
総費用		8,002,398 円	
純収益 -		24,542,076 円	
建物等に帰属する純収益		16,367,100 円	
土地に帰属する純収益 -		8,174,976 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,800,562 円 (15,759 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	185,727,667 円 (	375,000 円 / m ²)	

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
福岡城南(県) 5 - 2	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	102,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	162,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3年1月] 路線価又は倍率	130,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区长尾 1 丁目 9 8 番 2 外「長尾 1 - 1 7 - 1 0」			地積 (m ²)	630	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)	
	台形 1 : 1.5	銀行 S 2	低層店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東 15 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	六本松 2.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 15 m、南 120 m、北 90 m			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 21 m、奥行 約 30 m、規模			630 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	地下鉄六本松駅南方 2.2 km	法令	近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの路線商業地域であり、徐々にではあるが高度利用化が進みつつあるが、店舗の連担性は城南区北部地区と比較して若干劣り、したがって、地価上昇率も緩やかに推移している。						
(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	形状 二方路	0.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	167,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	125,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	近隣地域は幹線道路沿いの路線商業地であり、典型的土地需要者は背後地人口や車両交通量に着目し、地域を限定しないため、同一需給圏は福岡市内を中心に広域に及ぶものと判断した。需要者は、小売業者、飲食業者等が中心と考えられる。取引の中心となる価格帯は、標準的画地規模で、総額で概ね 1 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	比準価格は周辺に最近の事例がなく、広域的に近隣地域と同じ路線商業地等の事例を採用して求めたものであるが、実証的で規範性が高い。収益価格は比準価格に比較して低位に求められたが、試算の過程に、建物規模、想定賃料等不確定要素が多い。本件では説得力の高い比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) 公規価示価格	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況	(一般的) 要因	商業地の地価は上昇傾向にあったが、コロナウイルス以降飲食店、店舗等の売り上げは低下し、商業地の地価は不透明感がある。			
	変動率 年間 +1.3 % 半年間 %			(地域) 要因	ほぼ成熟した路線商業地で、地域要因に特段の変化はない。			
				(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	福岡城南3C - 216	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南40 m国道		近商 (90,200)		
b	福岡南3C - 324	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東9.7 m県道 西3.8 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	早良3C - 515	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 東5 m 角地		1低専 (60,80)		
d	福岡南3C - 325	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東9.5 m県道 南東6 m 北西5 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南3K - 416	福岡市南区		更地	()	不整形	南西12 m県道		近商 (90,200) 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	() 165,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	166,976	$\frac{100}{[96.5]}$	173,032	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	175,000	
b	() 111,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	117,425	$\frac{100}{[74.8]}$	156,985	画地 +1.0 行政 0.0	159,000	
c	() 180,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	180,202	$\frac{100}{[94.5]}$	190,690	その他 0.0	193,000	
d	() 101,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	101,867	$\frac{100}{[59.2]}$	172,073	その他 0.0	174,000	
e	() 130,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	142,219	$\frac{100}{[83.5]}$	170,322	[101.0] 100	172,000	
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 +5.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -18.0	環境 -5.0	画地 -4.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	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
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -23.0	環境 -20.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -13.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 167,000 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)
	23,513,745	5,066,572	18,447,173	14,987,200	3,459,973	(0.9542) 3,301,506	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	78,607,286 円 (125,000 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	240.00	R C 5 F		1,215.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	630 ㎡	21.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階、店舗（スケルトン）、2階から5階、2LDKの住宅。			有効率の理由	85.9 %	地域性により標準的と判断した。

(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 ~ 1	店舗	240.00	75.0	180.00	2,500	450,000	6.0	2,700,000
2 ~ 2	住宅	240.00	90.0	216.00	1,540	332,640	2.0	665,280
3 ~ 5	住宅	240.00	90.0	216.00	1,560	336,960	2.0	673,920
~		15.00						
~								
計		1,215.00	85.9	1,044.00		1,793,520		5,387,040
年額支払賃料				1,793,520 円 x 12ヶ月 = 21,522,240 円				
a共益費(管理費)				150 円/㎡ x 1044.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,879,200 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 x 12 台 x 12ヶ月 + = 1,296,000 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 (%))				23,401,440 円 x 5.0 % + 1,296,000 円 x 5.0 % = 1,234,872 円				
以上計 + a+ - -				23,462,568 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,387,040 円 x 95.0 % x 1.00 % = 51,177 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 + + +				23,513,745 円 (37,323 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	城南3C(賃) - 701	1,989 (1,989)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,658	対象基準階の 月額実質賃料 1,575 円/㎡
b	城南3C(賃) - 702	1,694 (1,694)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,540	月額支払賃料 (1,540 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	1,160,000 円	232,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,234,872 円	24,697,440 x	5.0 %
公租公課	土地 235,700 円	査定額とする。	
	建物 1,972,000 円	232,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,066,572 円 (	8,042 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	232,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 1,215.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 30 % +
		設備部分 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	14,987,200 円 (23,789 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,513,745 円	
総費用		5,066,572 円	
純収益 -		18,447,173 円	
建物等に帰属する純収益		14,987,200 円	
土地に帰属する純収益 -		3,459,973 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,301,506 円 (5,240 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	78,607,286 円 (	125,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡城南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	49,500,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年1月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格				倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区荒江1丁目479番「荒江1-28-20」				地積 (㎡)	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	近商 (80,300) 準防	
	正方形 1:1	医院 RC 3	各種小売店舗、医院、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域	北西17.5 m 市道	水道、ガス、下水	西新1.6 km	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			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 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	早良街道沿いの商業地域	街路	北西17.5 m 市道	交通施設	西新駅 南方1.6 km	法令規制	近商 (90,300)
(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	261,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	183,000 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、城南区周辺に存する路線商業地域及び住商混在地域と判断される。需要者の中心は、店舗や事務所等として利用する法人やマンション開発を主目的とする不動産デベロッパー等である。土地取引の中心価格帯は、商業地域であるため用途に多様性があり、画地規模にもばらつきがあることから一概に把握することが困難である。新型コロナウイルス感染症の蔓延長期化が懸念されるが、現時点において当該商業地域への影響は限定的である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等が建ち並び幹線道路沿いの商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 240,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	城南区の人口は微増傾向にある。新型コロナウイルス感染症の長期化の影響はあるものの、市内中心部と比較して限定的である。	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	+4.2 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南3C - 201	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		商業 (90,360)		
b	福岡城南3C - 510	福岡市城南区		更地	()	袋地等	北東5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	早良3C - 719	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		近商 (90,300)		
d	福岡城南3C - 311	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東6.5 m市道 南5 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	福岡城南3C - 112	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西6 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	() 219,214	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	249,660	100 [96.8]	257,913	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	258,000	
b	() 272,248	100 [130.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [85.0]	250,567	100 [97.1]	258,050	環境 0.0	258,000	
c	() 355,164	100 [130.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	276,482	100 [106.1]	260,586	画地 0.0	261,000	
d	() 250,737	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	245,868	100 [93.4]	263,242	行政 0.0 その他 0.0	263,000	
e	() 199,017	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	254,991	100 [96.2]	265,063	[100.0] 100	265,000	
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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +11.0	環境 -2.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +9.0	環境 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 261,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,880,609	2,367,077	8,513,532	6,954,200	1,559,332	(0.9549) 1,489,006	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	36,317,220 円 (183,000 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	115.00	R C 5 F		580.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	198 ㎡	14.5 m x 14.0 m	前面道路：市道 17.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗及び駐車場，2 F 以上住居。住居部分は、コンパクトタイプ（平均専有面積約 5 0 ㎡ x 8 戸）を想定			有効率の理由	80.4 %	標準的なレントブル比を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	110.00	60.0	66.00	2,300	151,800	8.0			1,214,400
2 ~ 4	居宅	115.00	87.0	100.05	1,800	180,090	2.0			360,180
							1.0			180,090
5 ~ 5	居宅	115.00	87.0	100.05	1,820	182,091	2.0			364,182
							1.0			182,091
6 ~	塔屋	10.00								
計		580.00	80.4	466.20		874,161				2,659,122 722,361
年額支払賃料						874,161 円 x 12ヶ月 =				10,489,932 円
a共益費(管理費)						70 円/㎡ x 466.20 ㎡ x 12ヶ月 =				391,608 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)						10,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 +				= 360,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,881,540 円 x 5.0 % + 360,000 円 x 5.0 % =				562,077 円
以上計 + a+ - -										10,679,463 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,659,122 円 x 95.0 % x 1.00 % =				25,262 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 %) 722,361 円 x 95.0 % x 0.2563 =				175,884 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						10,880,609 円 (54,953 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	福岡城南3 (賃) - 802	1,909 (1,869)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [106.0]	100 [98.0]	1,838	対象基準階の月額実質賃料 1,841 円/㎡
b	福岡城南3 (賃) - 503	1,841 (1,764)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	1,879	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	545,000 円	109,000,000 x	0.5 %
維持管理費	562,077 円	11,241,540 x	5.0 %
公租公課	土地	115,500 円	査定額
	建物	926,500 円	109,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,367,077 円 (	11,955 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	109,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 580.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,954,200 円 (35,122 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,880,609 円
総費用			2,367,077 円
純収益 -			8,513,532 円
建物等に帰属する純収益			6,954,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,559,332 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,489,006 円 (7,520 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	36,317,220 円 (		183,000 円 / m ²)