

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡西(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

鑑定評価額	40,400,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区豊浜1丁目3番16 豊浜1-3-16				地積(㎡)	236	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	(その他)		
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	室見1.1km				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 30m、南 10m、北 30m			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 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北6m市道	交通施設	室見駅北方1.1km	法令規制	1低専(50,80)	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は住宅地需要の回復傾向が続いており、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			0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	171,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区北東部の地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の住宅地域が主と判断した。需要者は市内を中心とした地元企業に勤務する30～40歳代の一次取得者が中心である。景気の緩やかに回復しており、市内中心部に近い住宅地の価格は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで4000万円程度、新築戸建物件で5500万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、自用を前提とする持家主体の戸建住宅地域であり、アパート等はほとんどなく、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正その他	地街路交通環境要因その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) - 13	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	街路交通環境補正その他	地街路交通環境要因その他
	前年指定基準地の価格	124,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [76.3]	[100.0] 100	170,000			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	要因	景気は弱さが残るものの雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復している。中規模の一般住宅地の需要は上昇傾向が見られる。			
	前年標準価格		161,000 円/㎡				既成の区画整然とした住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。市内中心部に近い住宅地の需要は上昇傾向である。			
	- 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				個別的要因に変動はない。			
	標準地番号		-							
	公示価格		円/㎡							
	変動率	年間	+6.2%	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	福岡西 1 C - 1206	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 建築協定	
b	福岡西 3 1 K - 1011	福岡市西区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 建築協定	
c	福岡西 1 C - 1003	福岡市西区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡西 3 1 K - 1012	福岡市西区		建付地	()	不整形	北東5 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等 建築協定	
e	福岡西 3 1 K - 712	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東2.6 m市道 北西3 m 準角地		1 住居 (70,160) 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	() 205,908	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	203,136	100 [118.3]	171,713	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	172,000
b	() 201,683	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	212,171	100 [117.2]	181,033	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	181,000
c	() 172,543	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	178,755	100 [106.6]	167,688	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	168,000
d	() 185,992	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	197,229	100 [115.2]	171,206	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	171,000
e	() 151,255	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [91.7]	171,378	100 [105.0]	163,217	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	163,000
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 +0.52	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +22.0		
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -8.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +4.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 171,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、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	総和不動産鑑定株式会社
福岡西(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	70,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区生の松原3丁目1382番51 生の松原3-3-8			地積(㎡)	189	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	下山門900m					
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 120m、南 70m、北 100m			標準的使用	戸建住宅					
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 18m、規模			200㎡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	南4m市道	交通施設	下山門駅南西方900m 法令 1低専(50,80) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は比較的区画整然とした閑静な住宅地域である。当該地域及び地域周辺の土地需要は、比較的好調であり、この傾向はしばらく続くものと思料する。									
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	70,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は西区北部の一般住宅を主とした地域である。当該地域の住環境は比較的良好で福岡市のベッドタウンとして形成され成熟してきた住宅地域である。需要者は福岡都市部へ通勤する中堅所得層の第1所得者が多い。景気は回復してきており需給動向は強含みで上昇傾向にある。土地で1千万～2千万、新築の戸建が3千万台が中心となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅が多い西区の戸建住宅地域に所在することから、アパート等の収益物件はほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域の周辺地域で住宅団地として形成されている取引事例を採用して求めた比準価格は市場性を反映し実証的であり又規範性は高いと判断される。よって、比準価格を採用することとし鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	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	地域交通要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,000 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		価格形成要因	変動状況	要因	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	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	地域交通要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								
	- 1対象基準地の検討		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	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	地域交通要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								
	- 1対象基準地の検討		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	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	地域交通要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡西1C - 210	福岡市西区		更地	()	ほぼ台形	東4.8 m市道 北西4.8 m 西4.8 m 三方路		1低専 (60,80)				
b	福岡西1C - 1201	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (50,80) 地区計画等				
c	福岡西1C - 510	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北西9 m市道 北東6 m 角地		1低専 (60,80) 地区計画等				
d	福岡西1C - 1204	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
e	福岡西31K - 310	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 北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	() 68,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	71,825	$\frac{100}{[101.4]}$	70,833	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	70,800			
b	() 73,954	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,015	$\frac{100}{[101.5]}$	70,951	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	71,000			
c	() 79,769	$\frac{100}{[105.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	72,573	$\frac{100}{[102.3]}$	70,941	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	70,900			
d	() 70,107	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,299	$\frac{100}{[99.0]}$	72,019	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	72,000			
e	() 72,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,442	$\frac{100}{[105.1]}$	68,927	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	68,900			
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 +0.11	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.5	環境 +2.0	画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -13.0	環境 +12.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	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 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,700 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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1種低層住居専用地域内の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、自己使用目的が主で、アパート等の賃貸需要がほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるので収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡西(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区愛宕3丁目4269番39 愛宕3-21-12				地積(㎡)	167	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	室見1.2km	(その他)高度地区2種20m			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 15m、規模 165㎡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5m市道	交通施設	室見駅北西方1.2km	法令規制	1住居(60,200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は住宅地需要の回復傾向が続いており、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 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区北東部の地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の住宅地域が主と判断した。需要者は市内を中心とした地元企業に勤務する30~40歳代の一次取得者が中心である。景気は緩やかに回復しており、市内中心部に比較的近い住宅地の価格は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2200万円程度、新築戸建物件で3700万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、自用を前提とする持家主体の戸建住宅地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) - 13	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	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	124,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [104.3]	[104.0] 100	130,000	標準化補正その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 +11.0 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 125,000 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/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は弱さが残るものの雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復している。中規模の既存住宅地の需要は上昇傾向が見られる。			
	変動率	年間 +4.8%	半年間	%	(地域要因)	既存の高台の中規模の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。市内中心部に比較的近い住宅地の需要は上昇傾向である。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西 1 C - 304	福岡市西区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南3 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m					
b	福岡西 1 C - 405	福岡市西区		更地	()	長方形	東5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m					
c	福岡西 1 C - 205	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 中専 (60,150)					
d	福岡西 3 1 K - 311	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 北5 m 準角地		1 中専 (70,150)					
e	福岡西 1 C - 515	福岡市西区		更地	()	不整形	北4 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	(142,531)	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	144,241	100 [119.8]	120,402	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	125,000			
b	() 103,036	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	108,497	100 [92.2]	117,676			122,000			
c	() 181,826	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	188,190	100 [129.2]	145,658			151,000			
d	() 147,745	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	150,932	100 [121.3]	124,429			129,000			
e	() 136,124	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	145,947	100 [116.4]	125,384		[104.0] 100	130,000			
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 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	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	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+32.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	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	0.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	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	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 131,000 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	当該地域は、自己所有を前提とした中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡西(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区姪の浜3丁目3623番 姪の浜3 27 21			地積 (㎡)	148	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,180)							
	1:2	住宅 W2	一般住宅にアパートが混在する既成住宅地域	北東4.5m 市道	水道、 ガス、 下水	姪浜1km								
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 180m、南 200m、北 150m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模			200㎡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	対象標準地と同じ	交通施設	姪浜駅北方1km 法令 1住居 (60,180) 規制							
	地域要因の将来予測	当該地域は、既成の戸建住宅を中心にアパートも見られる住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は住宅地需要の回復傾向が続いており、上昇傾向で推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	99,200 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区北東部の地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の住宅地域が主と判断した。需要者は市内を中心とした地元企業に勤務する30～40歳代の一次取得者のほか、アパートの建設を目的とする個人投資家等が中心である。景気は緩やかに回復しており、市内中心部に比較的近く利便性の高い住宅地の価格は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1900万円程度、新築戸建物件で3500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域では収益性よりも居住の快適性を選好し、元本と果実との相関関係が希薄なため規範性はやや劣る。従って、比準価格を重視し、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とおり決定した。													
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他		
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号	福岡西(県) - 13	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 其 他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 其 他	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他	+2.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	124,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	127,000							
(10)対年 象標 の 基 準 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			変 動 形 成 要 因	(一般的 要因)	景気は弱さが残るものの雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復している。既成住宅地の需要は上昇傾向が見られる。								
	変動率	年間 +4.9%	半年間 %		(地域 要因)	既成の一般住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。市内中心部に比較的近い住宅地の需要は上昇傾向である。								
					(個別 的要 因)	個別的要因に変動はない。								

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡西1C - 527	福岡市西区		建付地	()	不整形	北6.2 m市道		商業 (80,372)				
b	福岡西1C - 1030	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北5.6 m市道		商業 (80,336)				
c	福岡西1C - 523	福岡市西区		更地	()	不整形	南4.8 m道路		2住居 (60,192) 高度地区2種20m				
d	福岡西1C - 203	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北11 m市道		1住居 (60,200)				
e	福岡西1C - 303	福岡市西区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西9 m市道 東3 m 二方路		1住居 (70,200) 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	() 184,314	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	193,055	$\frac{100}{[136.4]}$	141,536	街路 交通・ 0.0	142,000			
b	() 188,381	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,395	$\frac{100}{[134.1]}$	142,726	接近 環境 0.0	143,000			
c	() 114,948	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	122,532	$\frac{100}{[100.6]}$	121,801	画地 行政 0.0	122,000			
d	() 167,641	$\frac{100}{[150.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	122,584	$\frac{100}{[103.8]}$	118,096	その他 0.0	118,000			
e	() 116,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,734	$\frac{100}{[94.3]}$	124,850	[100.0] 100	125,000			
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 +0.40	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 +18.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +6.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	限定価格	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0	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： 130,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,868,021	536,084	2,331,937	1,727,730	604,207	(0.9722) 587,410	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,685,250 円 (99,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	88.00	W 2 F		176.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	60%	200%	180%	148㎡	9.0 m × 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均30㎡程度の1DKの共同住宅(6戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,260	110,880	1.0	110,880	
2 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,270	111,760	1.0	111,760	
~									
~									
~									
計		176.00	100.0	176.00		222,640		222,640	
年額支払賃料				222,640円 × 12ヶ月 =					2,671,680円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000円/台 × 3台 × 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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				2,671,680円 × 5.0% + 288,000円 × 5.0% =					147,984円
以上計 + a+ - -									2,811,696円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				222,640円 × 95.0% × 1.00% =					2,115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%) 222,640円 × 95.0% × 0.2563 =					54,210円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0円
総収益 + + +				2,868,021円 (19,379円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西1(賃) - 1001	1,211 (1,211)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,344	対象基準階の 月額実質賃料 1,298円/㎡
b	福岡西1(賃) - 1002	1,325 (1,325)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,247	月額支払賃料 (1,270円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,800 円	23,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	147,984 円	2,959,680 ×	5.0 %
公租公課	土地 44,500 円	査定額	
	建物 201,400 円	23,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	23,700 円	23,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,700 円	23,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	536,084 円 (	3,622 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,700,000 円	設計監理料率 131,000 円 / m ² × 176.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 × 40 % +	仕上部分 0.0792 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,727,730 円 (11,674 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,868,021 円	
総費用		536,084 円	
純収益 -		2,331,937 円	
建物等に帰属する純収益		1,727,730 円	
土地に帰属する純収益 -		604,207 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		587,410 円 (3,969 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,685,250 円 (	99,200 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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

鑑定評価額	16,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区野方 3 丁目 6 1 0 番 5 7 野方 3 - 5 4 - 1 5				地積 (m ²)	287	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	橋本 1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 16 m、			規模	270 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	橋本駅南西方 1.9 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び成熟度の高い住宅地域であり、土地需要は前年同程度で推移している。今後については、当分の間、現状維持で推移していくものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 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、「橋本」駅等を最寄駅とする環境条件が類似した住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、比較的良好で、需要者は、30代～40代を中心とする中層のサラリーマン等が中心である。土地需要は、比較的安定的に推移しており、その結果、地価は緩やかな上昇傾向にある。なお、今後は、消費税の動向など、経済動向に留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で 1 千万円台で、新築の戸建て 3 千万円台が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び良好な住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。							
(8) 公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 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 56,800 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	《 一 般 的 要 因 》	人口・世帯数ともに上昇傾向が続き、さらに土地政策等の影響も受け、住宅地地価の平均変動率は、去年と比して上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					《 地 域 要 因 》	当該地域及びその周辺の需給動向は、去年と同程度であり、地価上昇についても、同程度で推移している。	
変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				《 個 別 的 要 因 》	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西 3 1 K - 1022	福岡市西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡西 1 C - 1014	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北6.4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西 1 C - 409	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南16 m県道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
d	福岡西 1 C - 1204	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡西 1 C - 511	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,633	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	65,339	100 [109.1]	59,889	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,700
b	() 53,476	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,904	100 [104.0]	51,831	画地 +3.0 行政 0.0	53,400
c	() 66,554	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	67,564	100 [114.5]	59,008	その他 0.0	60,800
d	() 70,107	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,299	100 [117.2]	60,835	その他 0.0	62,700
e	() 49,080	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	49,276	100 [96.0]	51,329	[103.0] 100	52,900
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 +0.10	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 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自己利用を中心とする区画整然とした1低専の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、適用せず。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 6	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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 16日	(6)路線価	[平成31年1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区横浜1丁目6番9 横浜1 4 10			地積(㎡)	162	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北東4m市道	水道、下水	今宿1km	(その他) (60,160)			
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 70m、南 30m、北 50m		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 15m、規模		180㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	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 4m市道	交通	今宿駅 北西方1km 法令 1住居(60,160) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び住宅地域で、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。堅調な住宅需要を背景として、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	比準価格	73,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	50,700 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	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区の西部を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な需要者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーや転売目的の不動産業者が中心となる。不動産取引は、周辺地域において中古の取引も見られ、住宅需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地で1,200万円前後、新築の戸建て2,500~3,000万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格に開差が生じたため、両者を再度吟味し、説得力に係る判断を行い調整する。比準価格は、多数の新規取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。一方、収益価格は、建築コストの上昇や元本価値に見合う賃料を収受しえないため低位に求められた。以上より、本件評価においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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 71,300 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率 年間 +1.0% 半年間 %		<p>〔一般的要因〕 西区においては、人口は微増傾向で推移しており、景気回復等を反映し、住宅需要は堅調である。</p> <p>〔地域要因〕 地域要因に特段の変動は見られない。最寄駅への接近性はやや劣るものの、不動産需要は安定的であり、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西31K-1018	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	接面道路なし		1中専(50,100)高度地区1種15m地区計画等		
b	福岡西1C-401	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m		
c	福岡西31K-310	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	東6m市道北5m角地		1低専(60,80)		
d	福岡西1C-1204	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
e	福岡西1C-517	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	北西6m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 60,789	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	72,089	$\frac{100}{[100.0]}$	72,089	街路交通・接近 0.0	72,800	
b	() 69,343	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,117	$\frac{100}{[97.9]}$	73,664	環境 0.0	74,400	
c	() 72,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,442	$\frac{100}{[103.0]}$	70,332	画地 +1.0	71,000	
d	() 70,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,299	$\frac{100}{[100.0]}$	71,299	行政 0.0	72,000	
e	() 74,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,735	$\frac{100}{[98.9]}$	75,566	その他 [101.0] 100	76,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	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	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	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	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,353,197	454,000	1,899,197	1,552,960	346,237	(0.9719) 336,508	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	8,207,512 円 (50,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	W 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	162㎡	11.5 m × 14.0 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	専有面積約 40㎡の 2DK (計 4戸) を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,150	92,000	2.0	184,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,250	100,000	1.0	92,000
~							2.0	200,000
~							1.0	100,000
計		160.00	100.0	160.00		192,000		384,000
年額支払賃料						192,000 円 × 12ヶ月 = 2,304,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						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)						5,000 円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 120,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,304,000 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 121,200 円		
以上計 + a+ - -						2,302,800 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						384,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,648 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 192,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 46,749 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						2,353,197 円 (14,526 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 1C (賃) - 501	1,332 (1,275)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,379	対象基準階の 月額実質賃料 1,279 円/㎡
b	福岡西 1C (賃) - 502	1,130 (1,082)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[111.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,165	月額支払賃料 (1,250 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	84,400 円	21,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	121,200 円	2,424,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 26,900 円	査定額	
	建物 179,300 円	21,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	21,100 円	21,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,100 円	21,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	454,000 円 (	2,802 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9719
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,100,000 円	設計監理料率 128,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 × 40 % +	仕上部分 0.0798 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,552,960 円 (9,586 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,353,197 円	
総費用		454,000 円	
純収益 -		1,899,197 円	
建物等に帰属する純収益		1,552,960 円	
土地に帰属する純収益 -		346,237 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		336,508 円 (2,077 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,207,512 円 (	50,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	71,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区生の松原4丁目1116番48 生の松原4 31 13				地積(㎡)	236	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北4.7m市道	水道、ガス、下水	下山門1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 130m、北 40m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 14m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北4.7m市道	交通施設	下山門駅南西方1.7km	法令 1低専 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市西部の住宅地域一円で、生の松原団地をはじめとするJR筑肥線沿線の住宅地域との間に特に高い代替性が認められる。需要者の中心は福岡市内に通勤する給与所得者層で、戸建住宅地域として成熟していることから需給は比較的安定的に推移しているとみられる。市場の中心価格帯は、土地のみで1,500万円前後、建売住宅で総額3,000万円程度となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検査価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,400 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	西区の人口は微増傾向で推移しており、同区内の住宅地需要は全般的に堅調である。			
	- 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)	既成の住宅団地で、格別の変動要因は認められないが、堅調な需要が見込まれ、地価は安定的に推移している。			
変動率 年間 +1.3% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 1 C - 210	福岡市西区		更地	()	ほぼ台形	東4.8 m市道 北西4.8 m 西4.8 m 三方路		1 低専 (60,80)		
b	福岡西 3 1 K - 310	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 北5 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	福岡西 1 C - 1204	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡西 1 C - 1007	福岡市西区		建付地	()	不整形	東5.7 m市道 西4.8 m 二方路		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡西 3 1 K - 212	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.8 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	() 68,198	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [95.7]	71,975	100 [100.0]	71,975	街路 交通・ 0.0	72,000	
b	() 72,089	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	72,442	100 [106.1]	68,277	接近 環境 0.0	68,300	
c	() 70,107	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,299	100 [100.9]	70,663	画地 行政 0.0	70,700	
d	() 76,106	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	80,863	100 [112.2]	72,070	その他 0.0	72,100	
e	() 79,555	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	81,783	100 [115.6]	70,747	[100.0] 100	70,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -4.3	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +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： 71,300 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	16,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	89,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 18 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区周船寺 2 丁目 9 6 4 番 4 周船寺 2 2 0 6			地積 (m ²)	181	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)				
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	周船寺 820 m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域 地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位北 5.0 m 市道	交通施設	周船寺駅 北方 820 m 法令 1 住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅団地であり、東方の九大学研都市駅周辺に商業施設が充実しており、今後も発展が見込めることの間接的影響により、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇基調で推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	61,100 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、J R 筑肥線の周船寺、九大学研都市、今宿駅周辺の住宅地域が中心となる。市場における典型的な需要者は、福岡市中心部への通勤者が中心であり、利便性や、周辺の環境等に目して物件の選択を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 1 8 0 m ² 程度の画地で 1 6 0 0 万円前後、土地建物の場合 3 6 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同じ周船寺地区の事例及び周辺類似地域の事例を採用して求めたもので、実証的で規範性が高い。収益価格は比準価格に比して低位に求められたが、居住の快適性等が求められる住宅地においては、収益性は殆ど重要視されないことから、本件では説得力の高い比準価格を重視するとともに、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 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	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 / 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 84,500 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 +5.3 % 半年間 %		
	価格形成要因		状況		要因		福岡市の人口増、景気の回復基調、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る。				
	要因		要因		要因		周辺の九大学研都市駅周辺の発展の間接的影響が認められ、住宅需要は堅調に推移している。				
	要因		要因		要因		個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西1C - 504	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	福岡西1C - 215	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		1低専 (50,80)		
c	福岡西1C - 214	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道 北東6 m 角地		1低専 (60,80)		
d	福岡西1C - 213	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北西4.3 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 87,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,260	$\frac{100}{[104.0]}$	88,712	街路 交通・ 0.0	89,600	
b	() 99,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	100,912	$\frac{100}{[112.2]}$	89,939	接近 環境 0.0	90,800	
c	() 102,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	99,228	$\frac{100}{[110.0]}$	90,207	画地 行政 +1.0 0.0	91,100	
d	() 97,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,373	$\frac{100}{[110.4]}$	92,729	その他 0.0	93,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.46	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
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.34	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 +10.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.44	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 90,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,488,962	505,900	1,983,062	1,518,100	464,962	(0.9753) 453,477	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	11,060,415 円 (61,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	82.50	L S 2 F		165.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	181 ㎡	12.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 1 . 3 ㎡ × 4 戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,200	99,000	2.0	198,000
2 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,200	99,000	2.0	198,000
~								
~								
~								
計		165.00	100.0	165.00		198,000		396,000
年額支払賃料				198,000 円 × 12ヶ月 = 2,376,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,376,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 130,800 円				
以上計 + a+ - -				2,485,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				396,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,762 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 × % × = 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,488,962 円 (13,751 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西1(賃) - 701	1,383 (1,383)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,203	対象基準階の 月額実質賃料 1,202 円/㎡
b	福岡西1(賃) - 1003	1,483 (1,483)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,186	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,000 円	23,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	130,800 円	2,616,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 34,400 円	査定額	
	建物 199,700 円	23,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	23,500 円	23,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	505,900 円 (	2,795 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² × 165.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,518,100 円 (8,387 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,488,962 円	
総費用		505,900 円	
純収益 -		1,983,062 円	
建物等に帰属する純収益		1,518,100 円	
土地に帰属する純収益 -		464,962 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		453,477 円 (2,505 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	11,060,415 円 (	61,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	60,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 16日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿青木字八丈785番6				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	2住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北4m市道	水道、下水	今宿1.6km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 60m、南 90m、北 30m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	今宿駅 南東方1.6km	法令 2住居(60,160) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られない。今後も利用状況は変化せず、現状の住環境を維持するものと予測する。住宅需要は比較的堅調であり、近隣地域の地価水準は上昇傾向にて推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR筑肥線「今宿」駅や「九大学研都市」駅等を最寄駅とする住宅地を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な需要者は、都心への勤労世帯や転売目的の不動産業者が中心となる。需要はやや弱い地域であるが、景気回復等を背景として底堅い不動産需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地で1,200万円前後、新築の戸建てで2,500~3,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域であり、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に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 環境 補 画地 正 行政 其 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 環境 補 画地 正 行政 其 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 60,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔一般的要因〕	西区においては、人口は微増傾向で推移しており、景気回復等を反映し、住宅需要は堅調である。			
	- 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〕	最寄駅までやや距離を有するものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 1 C - 220	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西16 m県道		1 中専 (50,100)		
b	福岡西 1 C - 503	福岡市西区		建付地	()	正方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡西 1 C - 412	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡西 1 C - 1023	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	南西9 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域		
e	福岡西 1 C - 506	福岡市西区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m県道 西3 m 角地		「調区」 (50,50)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 65,069	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,264	100 [108.0]	60,430	街路 0.0 交通・接近 0.0	60,400	
b	() 64,327	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	64,713	100 [106.0]	61,050	環境 0.0 画地 0.0	61,100	
c	() 68,325	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,598	100 [108.1]	63,458	行政 0.0	63,500	
d	() 63,448	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	62,328	100 [108.0]	57,711	その他 0.0	57,700	
e	() 50,256	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.9]	50,107	100 [83.6]	59,937	[100.0] 100	59,900	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	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 -18.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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	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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
福岡西（県） - 10	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価又は倍率	[平成 31 年 1 月]	95,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 20 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	福岡市西区福重 4 丁目 2 9 2 番 6 福重 4 - 1 0 - 3			地積 (m ²)	152	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜 1.7 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 80 m、北 130 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	5 m 市道	交通施設	姪浜駅南方 1.7 km 法令 1 中専 (60, 150) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、古くからの住宅地域であり、当該周辺では、大規模マンション等への建て替え等が進んでいる。今後の地価動向においては、土地政策・消費税等の動向に注意する必要があると料する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	88,100 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、主に「姪浜」駅を最寄駅とする環境条件や接近条件が類似する住宅地域が中心と判断した。需要者は、福岡市中心部へ通勤する 3 0 代 ~ 4 0 代のサラリーマン等が中心となる。土地需要は比較的好調であり、その結果、堅調に地価上昇が続いている。今後は、消費税の動向等などの経済動向に留意する必要がある。なお、取引価格帯（総額）は、土地価格で 2 千万前後、新築の戸建てで、4 千万円台が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的の取引を中心に、投資目的の取引も見られる。まず、比準価格は、市場の取引を反映した価格であり、その規範性は高い。一方、収益価格は、算定の際、想定要素が含まれるため、流動的である。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに、周辺不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、指定基準地とのバランスも得ている。									
(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)	内訳	標準化補正	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	福岡西（県） - 13	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	124,000 円 / m ²	[104.8]	100	100	[100.0]	120,000			
			100	[100.0]	[108.0]	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 115,000 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			変動状況要因	<p>〔一般的要因〕 人口・世帯数ともに上昇傾向が続き、さらに土地政策等の影響も受け、住宅地地価の平均変動率は、去年と比して上昇傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 熟成した住宅地域であり、その取引事例を分析した結果、地価上昇は去年の上昇率より若干落ち着いた様子を見せていると判断した。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>					
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡西1C - 515	福岡市西区		更地	()	不整形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
b	福岡西31K - 311	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 北5 m 準角地		1 中専 (70,150)				
c	福岡西1C - 403	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
d	福岡西1C - 520	福岡市西区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東2.4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
e	福岡西1C - 405	福岡市西区		更地	()	長方形	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	() 136,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	145,947	$\frac{100}{[118.8]}$	122,851	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	123,000			
b	() 147,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	150,932	$\frac{100}{[116.2]}$	129,890	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	130,000			
c	() 135,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,156	$\frac{100}{[122.4]}$	116,958	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	117,000			
d	(105,634)	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	116,085	$\frac{100}{[100.9]}$	115,050	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	115,000			
e	() 103,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,497	$\frac{100}{[97.9]}$	110,824	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	111,000			
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 +0.36	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 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	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	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 120,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,488,365	471,766	2,016,599	1,453,500	563,099	(0.9753) 549,190	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	13,394,878 円 (88,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	78.00	L S 2 F		156.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	152 ㎡	10.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K で平均 3 9 ㎡、4 戸、1 0 0 % 程度の容積率が標準的			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	住宅	78.00	100.0	78.00	1,260	98,280	2.0	196,560	
							1.0	98,280	
2 ~	住宅	78.00	100.0	78.00	1,300	101,400	2.0	202,800	
							1.0	101,400	
~									
~									
~									
計		156.00	100.0	156.00		199,680		399,360	
								199,680	
年額支払賃料				199,680 円 × 12ヶ月 =					2,396,160 円
a 共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0 円
b 共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 +					= 168,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,396,160 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % =					128,208 円
以上計 + a+ - -									2,435,952 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				399,360 円 × 95.0 % × 1.00 % =					3,794 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 199,680 円 × 95.0 % × 0.2563 =					48,619 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0 円
総収益 + + +				2,488,365 円 (16,371 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 1 (賃) - 303	1,367 (1,310)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,342	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	福岡西 1 (賃) - 201	1,362 (1,306)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,297	月額支払賃料 (1,300 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	90,000 円	22,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	102,566 円	2,564,160 ×	4.0 %
公租公課	土地 43,000 円	査定額	
	建物 191,200 円	22,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	22,500 円	22,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,500 円	22,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	471,766 円 (	3,104 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,500,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² × 156.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,453,500 円 (9,563 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,488,365 円	
総費用		471,766 円	
純収益 -		2,016,599 円	
建物等に帰属する純収益		1,453,500 円	
土地に帰属する純収益 -		563,099 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		549,190 円 (3,613 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,394,878 円 (	88,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 190,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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, [平成31年1月] 105,000 円/㎡, 倍

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, 福岡市西区小戸4丁目1497番2, 小戸4-5-46, 地積 1,404, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東200m, 西150m, 南250m, 北100m, 標準的使用, 中高層共同住宅地. (3) 最有効使用の判定: 中高層共同住宅地. (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 140,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 96,500 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、姪浜駅周辺の住宅地域のうち、小戸・内浜・下山門・石丸・福重地区等が中心となる。... (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... (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 福岡西 - 3, 公示価格 127,000 円/㎡, 時点修正 [102.4], 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/㎡) 134,000, 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 福岡西(県) - 13, 前年指定基準地の価格 124,000 円/㎡, 時点修正 [104.8], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 134,000, 内訳 街路 -1.0, 交通 +1.0, 環境 +2.0, 行政 -5.0, その他 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 127,000 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 +6.3%, 半年間 %

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西1C-523	福岡市西区		更地	()	不整形	南4.8 m道路		2住居(60,192)高度地区2種20m		
b	福岡西1C-203	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北11 m市道		1住居(60,200)		
c	福岡西1C-222	福岡市西区		更地	()	ほぼ台形	北西8 m市道		1中専(60,150)		
d	福岡西1C-403	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4 m市道		1中専(60,150)高度地区2種15m		
e	福岡西1C-515	福岡市西区		更地	()	不整形	北4 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	() 114,948	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [97.0]	122,532	100 [89.4]	137,060	街路交通・接近環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	137,000	
b	() 167,641	100 [150.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	122,584	100 [90.0]	136,204	街路交通・接近環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	136,000	
c	() 122,512	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	123,737	100 [89.2]	138,719	街路交通・接近環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	139,000	
d	() 135,951	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	143,156	100 [94.0]	152,294	街路交通・接近環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	152,000	
e	() 136,124	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	145,947	100 [100.6]	145,077	街路交通・接近環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	145,000	
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 +0.38	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 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	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 -7.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 -5.0	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 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 -3.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 140,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。				
(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)
	42,759,164	11,186,034	31,573,130	25,773,800	5,799,330	(0.9343) 5,418,314	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	135,457,850 円 (96,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	485.00	SRC 8F		2,535.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	1,404㎡	30.0 m × 53.0 m	前面道路：市道 7.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：管理人室・駐車場等、2階～8階：共同住宅 (平均5.8㎡×3.6戸)			有効率の理由	82.9%	標準的な有効率で設定。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1～	管理人室等	100.00								
2～6	共同住宅	385.00	90.0	346.50	1,530	530,145	2.0		1,060,290	
7～8	共同住宅	205.00	90.0	184.50	1,530	282,285	2.0		564,570	
～		100.00								
～										
計		2,535.00	82.9	2,101.50		3,215,295			6,430,590	
年額支払賃料					3,215,295円 × 12ヶ月 =					38,583,540円
a共益費(管理費)					100円/㎡ × 2101.50㎡ × 12ヶ月 =					2,521,800円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000円/台 × 40台 × 12ヶ月 +					3,840,000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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					41,105,340円 × 5.0% + 3,840,000円 × 5.0% =					2,247,267円
以上計 + a+ - -										42,698,073円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,430,590円 × 95.0% × 1.00% =					61,091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 × % × =					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 × % × % =					0円
総収益 + + +					42,759,164円 (30,455円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西1(賃) - 201	1,362 (1,306)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,512	対象基準階の 月額実質賃料 1,533円/㎡
b	福岡西1(賃) - 203	1,305 (1,251)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	1,599	月額支払賃料 (1,530円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,724,000 円	431,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	4,494,534 円	44,945,340 ×	10.0 %
公租公課	土地 442,000 円	査定額	
	建物 3,663,500 円	431,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	431,000 円	431,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	431,000 円	431,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	11,186,034 円 (	7,967 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)
(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	431,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 2,535.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	25,773,800 円 (18,357 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		42,759,164 円	
総費用		11,186,034 円	
純収益 -		31,573,130 円	
建物等に帰属する純収益		25,773,800 円	
土地に帰属する純収益 -		5,799,330 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		5,418,314 円 (3,859 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	135,457,850 円 (	96,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区拾六町 4 丁目 8 2 2 番 7 3 拾六町 4 - 3 2 - 5			地積 (㎡)	253	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6.1 m 市道	水道、ガス、下水	橋本 2.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6 m 市道	交通	橋本駅北西方 2.3 km 法令 1 低専		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,800 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市西部の住宅地域一円で、最寄り駅からはやや距離を有するものの、閑静な住環境を有する区画整然とした住宅地域との間に特に高い代替性が認められる。需要者の中心は福岡市内に通勤する給与所得者層で、戸建住宅地域として成熟していることから、需給は比較的安定的に推移しているとみられる。市場の中心価格帯は、土地のみで 1,000 万円台後半、中古戸建住宅で総額 2,500 ~ 3,000 万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めたおり、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 73,500 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 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	西区の人口は微増傾向で推移しており、同区内の住宅地需要は全般的に堅調である。			
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%	(地域要因)	既成の住宅団地で、格別の変動要因は認められないが、堅調な需要が見込まれ、地価は安定的に推移している。		
						(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	福岡西31K - 905	福岡市西区		建付地	()	長方形	西10.5 m市道		1低専(50,80)		
b	福岡西1C - 411	福岡市西区		更地	()	長方形	南東6 m市道		1低専(50,80) 地区計画等		
c	福岡西1C - 208	福岡市西区		建付地	()	袋地等	南西4 m市道		1低専(50,80)		
d	福岡西31K - 1022	福岡市西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
e	福岡西1C - 517	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 78,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	73,736	$\frac{100}{[100.0]}$	73,736	街路交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	75,200	
b	() 75,114	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	73,072	$\frac{100}{[100.0]}$	73,072	0.0 0.0 0.0	74,500	
c	() 64,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	79,225	$\frac{100}{[108.8]}$	72,817	0.0	74,300	
d	() 66,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,339	$\frac{100}{[91.8]}$	71,175	0.0	72,600	
e	() 74,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,735	$\frac{100}{[105.0]}$	71,176	[102.0] 100	72,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,800 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区石丸2丁目2番43 石丸2 30 1				地積 (㎡)	159	法令上の規制等	1 中専 (60,150)
	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	(その他)		
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南5.4 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1.6 km			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 120 m、南 50 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 10.5 m、奥行 約 15 m、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	5.4 m市道	交通施設	姪浜駅 南西方1.6 km	法令	1 中専 (60,150)
	地域要因の将来予測	生活利便性が高い姪浜駅周辺の住宅地は西区内において人気が高いことから、住宅需要は今後も堅調に推移し、地価はもう暫く上昇傾向で推移していくものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	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	133,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	106,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、石丸地区を中心に、周辺の福重・愛宕南・姪浜等の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心となる土地総額は中規模画地（200㎡）で2,600万円前後、小規模画地（130㎡）で1,700万円前後である。区役所、スーパー、銀行等が揃う姪浜駅周辺地区は生活利便性が高いことから、住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法において想定した賃料水準・敷金等は標準的なものと想定されるが、容積率を全て消化する建物想定がやや困難であること等より、比準価格に比して収益価格が低位と考えられると判断される。しかし、居住の快適性が求められる住宅地においては、収益性は殆ど重要視されないことから、ここでは、類似性等が高いと判断される事例を重視する等して求めた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)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(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/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率+1%程度の伸び率を示している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡西 - 3 公示価格 127,000 円/㎡					〔地域要因〕	姪浜駅周辺におけるミニ開発された分譲地や建売住宅では、近年、小規模画地が多く見受けられるようになってきた。		
	変動率	年間 +4.8%	半年間 +2.4%		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 1 C - 304	福岡市西区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南3 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
b	福岡西 1 C - 518	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡西 1 C - 520	福岡市西区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東2.4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡西 1 C - 405	福岡市西区		更地	()	長方形	東5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡西 1 C - 404	福岡市西区		建付地	()	台形	北2.6 m私道		1 住居 (60,160) 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	(142,531)	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	144,241	100 [108.2]	133,310	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	133,000	
b	() 118,113	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	119,530	100 [88.8]	134,606	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	135,000	
c	(105,634)	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	109,120	100 [83.7]	130,370	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	130,000	
d	() 103,036	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	108,497	100 [82.3]	131,831	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	132,000	
e	() 90,691	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,498	100 [65.9]	144,914	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	145,000	
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -27.0	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： 133,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,699,445	523,800	2,175,645	1,484,800	690,845	(0.9757) 674,057	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	16,851,425 円 (106,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	159 ㎡	10.4 m × 15.0 m	前面道路：市道 5.4 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	8 0 ㎡ × 2 戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,350	108,000	1.0	108,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,350	108,000	1.0	108,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		216,000		216,000
年額支払賃料						216,000 円 × 12ヶ月 = 2,592,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されているため 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,592,000 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 139,200 円		
以上計 + a+ - -						2,644,800 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						216,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,052 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 %) 216,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 52,593 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						2,699,445 円 (16,978 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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西1(賃) - 207	1,600 (1,600)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,438	対象基準階の 月額実賃料 1,380 円/㎡
b	福岡西1(賃) - 206	1,450 (1,450)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [96.0]	100 [105.0]	100 [111.0]	100 [100.0]	1,296	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	92,800 円	23,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	139,200 円	2,784,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 48,200 円	査定額	
	建物 197,200 円	23,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	23,200 円	23,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,200 円	23,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	523,800 円 (	3,294 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,200,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,484,800 円 (9,338 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,699,445 円	
総費用		523,800 円	
純収益 -		2,175,645 円	
建物等に帰属する純収益		1,484,800 円	
土地に帰属する純収益 -		690,845 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		674,057 円 (4,239 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	16,851,425 円 (	106,000 円 / m ²)	

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿町字小松原 5 3 9 番 4 5			地積 (㎡)	158	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50) (その他)			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、下水	九大学研都市1.7 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 120 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模			160 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4.5 m 市道	交通 九大学研都市駅 南東 1.7 km	法令 規制	「調区」(40,50)			
	地域要因の将来予測	市街化区域内の住宅地に比して、地価水準は低く、更に、開発された住宅地であることから、外部からの住宅需要も十分に見込まれ、今後、未利用地の売買や建売が徐々に増加していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		38,000 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、西区及び隣接する糸島市内に所在する市街化調整区域内の住宅地域が中心となる。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心としては160㎡程度の画地で600万円前後である。北向き傾斜の住宅地であり、自転車利用ではやや難があるものの、「小松原団地」と呼ばれる開発された静かな住宅地であることから、今後、空地が少なくなっていくものと予測される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。市街化調整区域内の事例を採用し、類似性等が比較的高い事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 37,600 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 +1.1 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>〔一般的要因〕 福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率+1%程度の伸び率を示している。</p> <p>〔地域要因〕 西都地区(1㎡当たり約12万円)に比して、市街化調整区域内は地価が安く、周辺では高値の取引も散見されるようになってきた。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西1C - 507	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		「調区」(40,50)		
b	福岡西1C - 414	福岡市西区		建付地	()	長方形	東4.7 m市道 北2.7 m 角地		「調区」(50,50)		
c	福岡西1C - 415	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西5.4 m県道 南東5 m 角地		「調区」(50,50)		
d	福岡西1C - 902	福岡市西区		更地	()	長方形	東10 m市道		「調区」(40,50)		
e	福岡西1C - 1011	福岡市西区		建付地	()	不整形	南3.4 m市道		「調区」(40,50) 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	() 22,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	26,365	$\frac{100}{[69.7]}$	37,826	街路交通・ 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	38,200
b	() 19,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	24,221	$\frac{100}{[65.7]}$	36,866			37,200
c	() 23,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,087	$\frac{100}{[62.3]}$	37,058			37,400
d	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,250	$\frac{100}{[80.1]}$	37,765			38,100
e	() 26,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	29,298	$\frac{100}{[76.3]}$	38,398		[101.0] 100	38,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -33.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -35.0	画地 -18.4	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 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +9.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -18.0	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： 38,000 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		市街化調整区域内にあり、自用目的の利用が大半を占め、賃貸市場が未成熟なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡西(県) - 15	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	7,160,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 18日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 18日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字千里字帰り丁203番3				地積(㎡)	199	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	1:2	住宅 W1	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域	西4m市道	水道、下水	周船寺1.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 90m、南 150m、北 60m		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 20m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域で地域要因に特に変動はない。	街路	4m市道	交通施設	周船寺駅 南方1.6km	法令「調区」(40,50) 規制
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存し、一般住宅や農家住宅の混在する既成住宅地域で、地域内に格別の変動要因はないことから、当面の間は現状を維持すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及びその周辺の市街化調整区域内の住宅地域である。都心への通勤者の需要は乏しく、地縁のある個人による住宅地需要が中心である。調整区域内の土地であるために、需要自体が限定されることもあり、需要は多くないが、福岡市全市的に住宅地価格が上昇しているため、間接的影響により、地価は強含み。需要の中心となる価格帯は更地の場合200㎡程度の画地で700万円前後、土地建物の場合2700万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内に位置し、同じ千里地区に適切な事例がないため、比準価格は周辺の市街化調整区域内の取引事例より求めたが、地価水準は接近しており、規範性は高いと判断した。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、市場参加者の観点から収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格による価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	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 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 35,300 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因	要因
	- 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 +2.0 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 1 C - 1011	福岡市西区		建付地	()	不整形	南3.4 m市道		「調区」(40,50) 土砂災害警戒区域		
b	福岡西 1 C - 507	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		「調区」(40,50)		
c	福岡西 1 C - 415	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西5.4 m県道 南東5 m 角地		「調区」(50,50)		
d	福岡西 1 C - 506	福岡市西区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m県道 西3 m 角地		「調区」(50,50)		
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	() 26,368	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	29,298	100 [80.8]	36,260	街路 交通・ 0.0	36,300	
b	() 22,277	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [85.0]	26,365	100 [75.0]	35,153	接近 環境 0.0	35,200	
c	() 23,451	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	23,087	100 [70.0]	32,981	画地 行政 0.0	33,000	
d	() 50,256	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.9]	50,107	100 [130.0]	38,544	その他 0.0	38,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -15.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	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 +30.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,000 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	市街化調整区域内の宅地であり、地域内に共同住宅としての需要はほとんど見受けられず、賃貸市場の成熟の程度が低いことや、規範性のある賃貸事例の収集が著しく困難であることから収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡西(県) - 16	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

鑑定評価額	8,080,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今津字長浜4807番46			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	「調区」(40,50) (その他)	
	台形 1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び周囲に農地の多い住宅地域	南6m 市道	水道、下水	今宿4.2km		
(2) 近隣地域	範囲	東 350m、西 100m、南 80m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 16m、規模			270㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6m 市道	交通 今宿駅北西方4.2km	法令 「調区」(40,50)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、市街化調整区域内の一般住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は市街化調整区域内の住宅地でも一部で需要の回復が見られ、若干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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		25,500 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、福岡市西区西部及びその周辺の農地の中に一般住宅が見られる地域が主と判断した。需要者は市内居住者が大半を占める。当該地域は市内中心部から離れているほか、市街化調整区域内に存し、原則として建物の建築は制限されるため、需要・供給とも限定的で流動性は低いものの、一部で需要の回復も見られ地価は若干上昇傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで800万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、農地の中に住宅が見られる自用を前提とする持家主体の住宅地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、周辺公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	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		
(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
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 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/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	景気は弱さが残るものの雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復している。市街化調整区域の住宅地の需要も上昇傾向である。		
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		(地域要因)	周辺に高齢者福祉施設の立地も見られる市街化調整区域の住宅地域で、特段の変動要因は見られない。需要は上昇傾向である。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西1C - 415	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西5.4 m県道 南東5 m 角地		「調区」 (50,50)		
b	福岡西1C - 507	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		「調区」 (40,50)		
c	福岡西1C - 502	福岡市西区		更地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		「調区」 (40,50)		
d	福岡西1C - 414	福岡市西区		建付地	()	長方形	東4.7 m市道 北2.7 m 角地		「調区」 (40,50)		
e	福岡西1C - 501	福岡市西区		建付地	()	不整形	南10 m市道		「調区」 (40,50)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,451	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,087	$\frac{100}{[91.2]}$	25,315	街路 交通・ 0.0	26,100	
b	() 22,277	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	26,365	$\frac{100}{[110.0]}$	23,968	接近 環境 0.0	24,700	
c	() 24,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	28,724	$\frac{100}{[112.2]}$	25,601	画地 +3.0	26,400	
d	() 19,705	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	24,221	$\frac{100}{[100.8]}$	24,029	行政 0.0	24,700	
e	() 10,541	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	13,046	$\frac{100}{[55.4]}$	23,549	その他 0.0 [103.0] 100	24,300	
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 +0.17	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 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +3.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +3.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	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 -3.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -11.0	環境 -39.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、市街化調整区域内の一般住宅が建ち並び中に農地も存する住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、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（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 17	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	5,210,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字小田字松尾下1253番4				地積(㎡)	389	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)			
	1:2.5	住宅 W2	農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域	南東7m 県道、背面道	水道、下水	今宿8.9km	(その他) (50,50)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 170m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 30m、		規模	390㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.0m県道	交通施設	今宿駅 北西方8.9km 法令「調区」(50,50) 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	二方路 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、西区及び隣接する糸島市内の市街化調整区域内の住宅地域のうち、地価水準が低位な住宅地域が中心となる。需要者は農業従事者や漁業従事者(個人)を中心に、自然豊かな環境を嗜好する需要者も僅かながら存在する。需要の中心としては400㎡程度の画地で550万円前後である。西区・糸島市全域から市街化調整区域内の取引事例を収集・分析し、市場動向をも分析・検討した結果、地価は横這い傾向を示すようになったものと判断される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、農家住宅、一般住宅から形成された住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。当該基準地に比較的近接する宮浦地区の事例を重視するとともに、市街化調整区域内のその他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	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	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,400 円/㎡			価格変動状況要因	福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率+1%程度の伸び率を示している。	変動要因		内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	- 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	0.0 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西 1 C - 501	福岡市西区		建付地	()	不整形	南10 m市道		「調区」(40,50)	
b	福岡西 3 1 K - 503	福岡市西区		更地	()	不整形	北東11 m県道		「調区」(40,50)	
c	糸島 3 1 K - 416	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m未舗装私道		「調区」(50,80)	
d	糸島 1 C - 302	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南東2.5 m市道		「調区」(60,200)地区計画等	
e	糸島 1 C - 913	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m県道 南3.5 m 角地		「調区」(70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,541	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	13,046	100 [100.0]	13,046	街路 交通・ 0.0	13,200
b	() 9,325	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [47.6]	19,590	100 [136.3]	14,373	接近 環境 0.0	14,500
c	() 13,750	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	14,175	100 [104.0]	13,630	画地 行政 +1.0 0.0	13,800
d	() 10,425	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,425	100 [78.7]	13,247	その他 0.0	13,400
e	() 14,617	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,416	100 [112.2]	12,848	[101.0] 100	13,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +35.0		
			画地 -52.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.07	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 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

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	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印
鑑定評価額	16,300,000 円		1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区太郎丸1丁目5番47			地積 (㎡)	499	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50) (その他)
	1:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域	西5 m 市道	水道、下水	周船寺2.3 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m市道	交通施設	周船寺駅北西方2.3 km 法令「調区」規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は市街化調整区域内に存しており、農家住宅や一般住宅が混在する既存住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市西区及びその周辺部に集落が形成された市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は地縁を有する農業従事者等の地元住民である。地域内に格別の変動要因はないものの、九州大学移転関連事業の進捗等の影響を受けて、土地価格は若干の上昇気配が認められる。取引規模により取引価格が様々であり、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。						
(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、市街化調整区域内の集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]		
	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		
	円/㎡	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,400 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	西区の人口は微増傾向で推移しており、同区内の住宅地需要は全般的に堅調である。		
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	(地域要因)	市街化調整区域内の集落であり、格別の変動要因はないが、周辺地域の開発に伴い、地価は若干の上昇気配が認められる。		
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西1C - 1203	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北東9 m県道		「調区」(40,50)		
b	福岡西1C - 414	福岡市西区		建付地	()	長方形	東4.7 m市道 北2.7 m 角地		「調区」(40,50)		
c	福岡西1C - 506	福岡市西区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m県道 西3 m 角地		「調区」(50,50)		
d	福岡西1C - 415	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西5.4 m県道 南東5 m 角地		「調区」(50,50)		
e	福岡西1C - 1011	福岡市西区		建付地	()	不整形	南3.4 m市道		「調区」(40,50) 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	() 51,521	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,624	$\frac{100}{[145.6]}$	35,456	街路 交通・ 0.0	35,500	
b	() 19,705	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	24,221	$\frac{100}{[80.0]}$	30,276	接近 環境 0.0	30,300	
c	() 50,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	50,107	$\frac{100}{[142.7]}$	35,114	画地 行政 0.0	35,100	
d	() 23,451	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,087	$\frac{100}{[70.0]}$	32,981	その他 0.0	33,000	
e	() 26,368	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	29,298	$\frac{100}{[93.0]}$	31,503	[100.0] 100	31,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +40.0	画地 +0.9	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	近隣地域は市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセット・インフィニティ. Row 1: 福岡西(県) 5 - 1, 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, 179,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 360,000 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, [平成31年1月] 275,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公規価示標準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 908	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南23 m市道 西10.5 m 北6 m 三方路		商業 (90,400)		
b	城南31K - 810	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北10.5 m市道		商業 (80,400)		
c	早良1C - 101	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	西20 m市道 北6 m 角地		2住居 (70,200)		
d	早良31K - 910	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	早良1C - 906	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北西11 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	() 479,919	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	477,634	100 [128.4]	371,989	街路 交通・ 0.0	372,000	
b	() 372,860	100 [100.0]	[112.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	419,095	100 [112.9]	371,209	接近 環境 0.0	371,000	
c	() 360,068	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	371,011	100 [103.8]	357,429	画地 行政 0.0	357,000	
d	() 286,531	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	305,156	100 [85.3]	357,744	その他 0.0	358,000	
e	() 296,542	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	302,473	100 [77.6]	389,785	[100.0] 100	390,000	
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 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -12.0	環境 0.0	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： 371,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	40,030,659	11,238,340	28,792,319	21,270,600	7,521,719	(0.9332) 7,019,268	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	171,201,659 円 (344,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	SRC 9F		1,840.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80%	400%	400%	497㎡	18.0 m × 27.0 m	前面道路：市道 19.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗・事務所、2～9階は平均専有面積約34㎡の1LDKタイプ計40戸			有効率の理由	81.5%	店舗兼共同住宅としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	200.00	70.0	140.00	3,000	420,000	6.0	2,520,000		
2～9	共同住宅	200.00	85.0	170.00	2,000	340,000	1.0	340,000	1.0	340,000
～		40.00								
～										
～										
計		1,840.00	81.5	1,500.00		3,140,000		5,240,000		2,720,000
年額支払賃料					3,140,000円 × 12ヶ月 =					37,680,000円
a共益費(管理費)					110円/㎡ × 1500.00㎡ × 12ヶ月 =					1,980,000円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000円/台 × 12台 × 12ヶ月 +					1,728,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					39,660,000円 × 5.0% + 1,728,000円 × 5.0% =					2,069,400円
以上計 + a+ - -										39,318,600円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,240,000円 × 95.0% × 1.00% =					49,780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%) 2,720,000円 × 95.0% × 0.2563 =					662,279円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0円
総収益 + + +					40,030,659円 (80,545円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西1(賃) - 204	1,942 (1,862)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [89.0]	100 [100.0]	1,984	対象基準階の月額実質賃料 2,044円/㎡
b	福岡西1(賃) - 202	2,275 (2,182)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [125.0]	100 [83.0]	100 [100.0]	2,193	月額支払賃料 (2,000円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,755,000 円	351,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,380,440 円	41,388,000 ×	13.0 %
公租公課	土地 417,400 円	査定額	
	建物 2,983,500 円	351,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	351,000 円	351,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	351,000 円	351,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	11,238,340 円 (	22,612 円 / m ²)	(経費率 28.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	351,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 1,840.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	21,270,600 円 (42,798 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		40,030,659 円	
総費用		11,238,340 円	
純収益 -		28,792,319 円	
建物等に帰属する純収益		21,270,600 円	
土地に帰属する純収益 -		7,521,719 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		7,019,268 円 (14,123 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	171,201,659 円 (	344,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

鑑定評価額	106,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿 1 丁目 3 番 7 今宿 1 - 5 - 2 7			地積 (m ²)	733	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)		
	台形 2 : 1	診療所兼事務所 R C 2	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北東 16 m 市道、背面道	水道、下水	今宿 300 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 75 m、西 125 m、南 0 m、北 30 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 35 m、奥行 約 20 m、規模			700 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	16.0 m 市道	交通施設	今宿駅北西方 300 m 法令 近商 (80,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。旧来からの商業地の需要は回復傾向が続いており、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	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	147,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	118,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区北部から西部及び糸島市の幹線道路沿いの商業地域と判断した。主な需要者は日用品、生鮮品等の小売店舗を営営する法人や個人事業主のほか、賃貸マンションを建設する法人や投資家等である。景気は緩やかに回復しており、旧来からの商業地域の需要は改善傾向で地価も上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 m ² 当たり 1.4 ~ 1.5 万円程度となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含むほか、当該地域は、店舗兼共同住宅が多く、商業地としての土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺公基準地価格の推移等も勘案して、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		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	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 135,000 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 +7.4 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 景気は弱さが残るものの雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかに回復している。郊外の小規模の商業地の需要は上昇傾向が見られる。 (地域要因) 幹線沿いの商業地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。旧来からの近隣居住者向けの商業地の需要は上昇傾向が見られる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡西1C - 704	福岡市西区		更地	()	不整形	南西6.3 m市道 北東4.3 m 二方路		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	福岡西1C - 505	福岡市西区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	東8 m市道		準工 (60,200)				
c	福岡西1C - 406	福岡市西区		建付 地	()	台形	南東9 m国道		準工 (60,200)				
d	福岡西1C - 521	福岡市西区		更地	()	ほぼ長 方形	北5.7 m市道		商業 (80,342)				
e	福岡西1C - 221	福岡市西区		更地	()	ほぼ正 方形	南40 m市道		2住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 146,734	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	155,668	$\frac{100}{[94.0]}$	165,604	街路 交通・ 0.0	166,000			
b	() 120,133	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,497	$\frac{100}{[90.2]}$	136,915	接近 環境 0.0	137,000			
c	() 120,344	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,759	$\frac{100}{[91.4]}$	137,592	画地 行政 0.0	138,000			
d	() 217,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	226,700	$\frac{100}{[148.8]}$	152,352	その他 0.0	152,000			
e	() 235,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	237,363	$\frac{100}{[157.9]}$	150,325	[100.0] 100	150,000			
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 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -13.0	環境 +8.0	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 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -15.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +12.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	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 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 147,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,128,184	4,917,720	18,210,464	14,470,400	3,740,064	(0.9513) 3,557,923	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	86,778,610 円 (118,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	350.00	S	4 F	1,400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	733 ㎡	38.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～4階は1住戸が平均32㎡程度の1LDKの共同住宅(30戸)を想定。			有効率の理由	86.3 %	標準的なレントブル比

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~ 1	店舗	350.00	75.0	262.50	2,300	603,750	6.0	3,622,500	
~ 2	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,400	441,000	1.0	441,000	
							1.0	441,000	
~ 3	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,410	444,150	1.0	444,150	
							1.0	444,150	
~ 4	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,420	447,300	1.0	447,300	
							1.0	447,300	
~									
計		1,400.00	86.3	1,207.50		1,936,200		4,954,950	
								1,332,450	
年額支払賃料				1,936,200 円 × 12ヶ月 =					23,234,400 円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 +					= 720,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				23,234,400 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % =					1,197,720 円
以上計 + a+ - -									22,756,680 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,954,950 円 × 95.0 % × 1.00 % =					47,072 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,332,450 円 × 95.0 % × 0.2563 =					324,432 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0 円
総収益 + + +				23,128,184 円 (31,553 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西1(賃) - 1003	1,483 (1,483)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,428	対象基準階の 月額実質賃料 1,441 円/㎡
b	福岡西1(賃) - 1004	1,373 (1,370)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,462	月額支払賃料 (1,410 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	1,120,000 円	224,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,197,720 円	23,954,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 248,000 円	査定額	
	建物 1,904,000 円	224,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	224,000 円	224,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	224,000 円	224,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,917,720 円 (	6,709 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	224,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 1,400.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	14,470,400 円 (19,741 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,128,184 円	
総費用		4,917,720 円	
純収益 -		18,210,464 円	
建物等に帰属する純収益		14,470,400 円	
土地に帰属する純収益 -		3,740,064 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,557,923 円 (4,854 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	86,778,610 円 (	118,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	258,000,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区石丸4丁目263番1ほか2筆				地積(㎡)	1,526	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	1.5:1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場等が存する大画地利用の路線商業地域	南48 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	姪浜2.8 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 100 m、北 20 m			標準的使用	郊外型店舗等の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、			規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 8 m国道	交通施設	姪浜駅南西方2.8 km 法令 準工(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、低層店舗等を中心とする路線商業地域であり、地域の熟成度に大きな変化は見られない。当該地域の地価動向については、当分の間、現状維持で推移するが、経済動向等に留意する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	郊外型店舗等の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	123,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、西区を中心に隣接区等の類似する路線商業地域まで広範囲に及ぶものと判断した。需要者は、地場の小売・サービス業等商業事業者等が中心としてマンションデベロッパーも見られる。今後については、消費税の動向などの経済動向に大いに留意する必要がある。土地の取引価格帯は、規模等により大きく異なり一概には言えないと料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地においては、収益価格は特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で想定要素を含むため、流動的である。したがって、本件では、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、さらには、昨今の不動産市場・経済情勢等に留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	経済情勢や土地政策等の影響も受け、西区商業地域の平均変動率は、去年と比して上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	周辺地域の取引状況に大きな変化は見られず、若干の地価上昇傾向にとどまるものと思料する。			
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 1 C - 527	福岡市西区		建付地	()	不整形	北6.2 m市道		商業 (80,372)		
b	福岡西 1 C - 521	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北5.7 m市道		商業 (80,342)		
c	福岡西 3 1 K - 213	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東7.5 m市道 南7.5 m 二方路		1 中専 (70,150)		
d	福岡西 1 C - 406	福岡市西区		建付地	()	台形	南東9 m国道		準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 184,314	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	193,055	100 [125.8]	153,462	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	155,000	
b	() 217,981	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	226,700	100 [125.8]	180,207	画地 +1.0 行政 0.0	182,000	
c	() 180,549	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	194,523	100 [105.5]	184,382	その他 0.0	186,000	
d	() 120,344	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	125,759	100 [83.1]	151,335		153,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 169,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,083,000	4,487,500	15,595,500	7,137,900	8,457,600	(0.9742) 8,239,394	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	187,258,955 円 (123,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	700.00	S 1 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	50.0 m × 30.5 m	前面道路：国道 48.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	スケルトン式店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	2,500	1,750,000	8.0	14,000,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,750,000		14,000,000
年額支払賃料					1,750,000 円 × 12ヶ月 = 21,000,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					21,000,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,050,000 円			
以上計 + a+ - -					19,950,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,000,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 133,000 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					20,083,000 円 (13,161 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西1(賃) - 205	2,228 (2,222)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,358	対象基準階の 月額実質賃料 2,517 円/㎡
b	福岡西1(賃) - 301	1,976 (1,963)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	2,635	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	515,000 円	103,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,050,000 円	21,000,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,841,000 円	査定額とする。	
	建物 875,500 円	103,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,487,500 円 (	2,941 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	103,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 700.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,137,900 円 (4,678 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,083,000 円
総費用			4,487,500 円
純収益 -			15,595,500 円
建物等に帰属する純収益			7,137,900 円
土地に帰属する純収益 -			8,457,600 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			8,239,394 円 (5,399 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	187,258,955 円 (		123,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセット・インフィニティ. Row 1: 福岡西(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 104,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 129,000 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. Values include dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 福岡市西区周船寺 2 丁目 4 5 1 番 1. (2) 近隣地域: 東 170 m, 西 120 m, 南 130 m, 北 80 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、福岡市西区内の路線商業地域のみならず、広域的には隣接する福岡市早良区・糸島市等の路線商業地域にも及ぶ。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は路線商業地域であり、最有効使用は駐車場を広く確保した店舗兼共同住宅、低層店舗等の敷地利用と判断されるが、土地が広いが故に収益性を示す収益価格は自ずと低く求められるものと考えられる。 (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地, 公示価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (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, 前年標準価格 123,000 円/㎡, 変動率 年間 +4.9 %, 半年間 %.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西1C - 406	福岡市西区		建付地	()	台形	南東9 m国道		準工 (60,200)		
b	福岡西1C - 516	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	西8 m県道		「調区」 (40,50)		
c	糸島1C - 902	糸島市		更地	()	ほぼ整形	北12 m市道		商業 (80,400)		
d	糸島31K - 318	糸島市		更地	()	不整形	南東12 m市道 北西2.5 m 二方路		商業 (90,400)		
e	糸島1C - 423	糸島市		更地	()	ほぼ正方形	北6.3 m市道		準住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 120,344	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,759	$\frac{100}{[95.1]}$	132,239	街路 交通・ 0.0	132,000	
b	() 90,503	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,947	$\frac{100}{[68.8]}$	135,097	接近 環境 0.0	135,000	
c	() 137,733	$\frac{100}{[130.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	112,393	$\frac{100}{[83.0]}$	135,413	画地 行政 0.0	135,000	
d	() 62,780	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.3]}$	94,034	$\frac{100}{[73.2]}$	128,462	その他 0.0	128,000	
e	() 90,757	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,117	$\frac{100}{[63.5]}$	146,641	[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 +0.41	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -25.0	画地 -30.7	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 -9.0	交通・接近 -7.0	環境 -25.0	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： 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)
	11,720,750	2,282,700	9,438,050	5,943,200	3,494,850	(0.9513) 3,324,651	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	81,089,049 円 (101,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	192.00	S 3 F		576.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	803 ㎡	17.7 m × 44.5 m	前面道路：国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階～3 階：共同住宅 (4 8 ㎡ × 8 戸)			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 ~	店舗	192.00	100.0	192.00	2,400	460,800	6.0	2,764,800
2 ~ 3	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,300	249,600	2.0	499,200
~								
~								
~								
計		576.00	100.0	576.00		960,000		3,763,200
年額支払賃料				960,000 円 × 12ヶ月 = 11,520,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 13 台 × 12ヶ月 + = 780,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,520,000 円 × 5.0 % + 780,000 円 × 5.0 % = 615,000 円				
以上計 + a+ - -				11,685,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,763,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 35,750 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 × % × = 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				11,720,750 円 (14,596 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 1 (賃) - 208	2,089 (2,083)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[85.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[130.0]}$ [130.0]	$\frac{100}{[80.0]}$ [80.0]	2,363	対象基準階の 月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	福岡西 1 (賃) - 205	2,228 (2,222)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[89.0]}$ [89.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,503	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	460,000 円	92,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	615,000 円	12,300,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 241,700 円	査定額	
	建物 782,000 円	92,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	92,000 円	92,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,000 円	92,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,282,700 円 (	2,843 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	92,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 576.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,943,200 円 (7,401 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,720,750 円	
総費用		2,282,700 円	
純収益 -		9,438,050 円	
建物等に帰属する純収益		5,943,200 円	
土地に帰属する純収益 -		3,494,850 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,324,651 円 (4,140 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	81,089,049 円 (	101,000 円 / m ²)	