

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡県(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	福岡市東区美和台6丁目120番「美和台6-4-5」				地積(㎡)	202	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W2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	福工大前1.2km	(その他)特別用途地区建築協定	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 130m、南 80m、北 70m			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	丘陵地に開発された大規模住宅団地	街路	標準方位北 5m市道	交通施設	福工大前駅 北西方 1.2km	法令 1低専(50,80) 特別用途地区建築協定
	地域要因の将来予測	郊外の住宅団地で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと料する。底堅い需要のある住宅団地であるが、感染症拡大により不動産市場には先行き不透明感が漂っている。						
(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	75,500 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	同一需給圏は福岡都市圏北東部の住宅地域で、特に関連が強いのは東区及び周辺市町の区画整然とした住宅団地等である。需要者は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーが中心といえる。景気は回復基調を継続していたが、コロナウイルス感染症拡大以降、悪化しており、不動産市場には先行き不透明感が漂っている。これを反映し、住宅取得意欲は弱含みとなっている。需要の中心となる価格帯は、土地で1千5百万円程度とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は東区の住宅地域の中でも、標準地と同じ美和台地区等の取引事例を収集し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、指定基準地から求めた価格との均衡に留意のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡県(県) - 18	[102.4]	100	100	[102.0]	75,800		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 -2.0 +10.0 +1.0 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		価格変動状況要因	一般的要因	地域要因	個別的要因		
	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	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
	標準地番号	[]	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +2.7%	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東2C - 760	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東4 m 西5 m 三方路		1 低専 (60,80)		
b	福岡東2C - 766	福岡市東区		建付地	()	不整形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東2C - 765	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東2C - 755	福岡市東区		建付地	()	不整形	東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東2C - 874	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ台形	東5.4 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	() 82,392	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	76,605	100 [102.0]	75,103	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	76,600	
b	() 64,318	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	72,224	100 [97.6]	74,000	環境 0.0	75,500	
c	() 85,531	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	84,273	100 [114.1]	73,859	画地 +2.0	75,300	
d	() 66,676	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	79,305	100 [107.8]	73,567	行政 0.0	75,000	
e	() 66,000	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,462	100 [93.5]	71,082	その他 0.0 [102.0] 100	72,500	
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 +0.10	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 0.0	画地 +8.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	画地 -9.7	行政 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 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 75,500 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	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡県(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	69,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区下原 1 丁目 6 9 8 番 3 「下原 1 - 1 5 - 7 6」			地積 (㎡)	265	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)		
	台形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	九産大前 1.4 km	(その他) 地区計画等 高度地区 1 種 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 25 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域の指定あり	街路	4 m 市道	交通施設	九産大前駅 東方 1.4 km 法令 1 中専 (60,100) 規制 高度地区 1 種 15m 地区計画等		
	地域要因の将来予測	近隣地域周辺においては、近年国道 3 号線博多バイパスの開通やショッピングモールの開業など利便性の向上がみられる。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移するものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	70,500 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	56,800 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	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、サラリーマン等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきたが、コロナウィルスの経済への影響により、雇用や所得環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で 15,000 千円 ~ 20,000 千円程度となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする。そのため、本件評価にあたっては、収益価格も求められたが、市場性を反映する標準価格が説得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、標準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。								
(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 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 他 其他 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県) - 18	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 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 他 其他 其他	
	前年指定基準地の価格	80,600 円 / ㎡	[102.4] 100	100 [102.0]	100 [116.6]	[100.0] 100	69,400	0.0 +8.0 +8.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 68,800 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動状況	要因	区内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、需要の底堅さは見られるものの、コロナ禍の影響に留意する必要がある。		
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %				戸建住宅を中心とする地域要因に変動は見られないものの、博多バイパスの開通や大型店舗の出店により利便性は向上している。		
							特段の変動要因は見られない。		

(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	福岡東2C - 971	福岡市東区		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
b	福岡東2C - 975	福岡市東区		更地	()	正方形	北東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東2C - 172	福岡市東区		建付地	()	台形	西4.4 m私道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東2C - 252	福岡市東区		更地	()	不整形	北西6.8 m市道 北東6 m 西4.2 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡東2C - 371	福岡市東区		建付地	()	台形	東5 m市道 北5 m 西6 m 三方路		1 低専 (60,80) 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	() 84,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,750	$\frac{100}{[118.7]}$	71,398	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	71,400	
b	() 65,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	65,162	$\frac{100}{[93.9]}$	69,395	画地 0.0 行政 0.0	69,400	
c	() 95,505	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,747	$\frac{100}{[112.8]}$	85,769	その他 0.0	85,800	
d	() 72,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	74,671	$\frac{100}{[105.9]}$	70,511	その他 0.0	70,500	
e	() 62,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,177	$\frac{100}{[91.7]}$	71,076	$[100.0]$ 100	71,100	
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 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 -16.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,500 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)
	3,560,715	724,760	2,835,955	2,202,860	633,095	(0.9753) 617,458	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,059,951 円 (56,800 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	115.00	L S 2 F		230.00		
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 地区計画等 高度地区1種15m	60 %	100 %	100 %	265 ㎡	16.0 m x 20.0 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	各階：2 L D K (5 7 . 5 ㎡) x 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,270	146,050	1.0	146,050
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,270	146,050	1.0	146,050
~								
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		292,100		292,100
年額支払賃料				292,100 円 x 12ヶ月 = 3,505,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないことから、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,505,200 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 187,260 円				
以上計 + a+ - -				3,557,940 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				292,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,775 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,560,715 円 (13,437 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	福岡東 2 C (賃) - 952	1,610 (1,484)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,394	対象基準階の 月額実質賃料 1,271 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 951	1,159 (1,068)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,260	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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	187,260 円	3,745,200 x	5.0 %
公租公課	土地 43,100 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	724,760 円 (	2,735 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(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	34,100,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 230.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,202,860 円 (8,313 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,560,715 円	
総費用		724,760 円	
純収益 -		2,835,955 円	
建物等に帰属する純収益		2,202,860 円	
土地に帰属する純収益 -		633,095 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		617,458 円 (2,330 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	15,059,951 円 (	56,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
福岡県 (県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	5,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	福岡市東区大岳 3 丁目 3 9 1 番 1 2 5 「大岳 3 - 1 3 - 3」				地積 (m ²)	165	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	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等がやや見られる住宅地域	南 5 m 市道	水道、下水	西戸崎 2.3 km	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 60 m、北 90 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 18 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北 5 m 市道	交通施設	西戸崎駅 西方 2.3 km	法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区
(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	35,800 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	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向がある。近隣地域は郊外の住環境が類似する地域の存する範囲を主とする。想定される需要者は、サラリーマン等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に範囲に推移してきたが、コロナウィルスの経済への影響により、雇用や所得環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で 5,000 千円 ~ 10,000 千円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域である。そのため、本件評価あたっては、市場性を反映した比準価格が説得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,600 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	区内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、需要の底堅さは見られるものの、コロナ禍の影響に留意する必要がある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²								要因	東区郊外の海沿いに形成された住宅団地である。地域的な選好性により需要は限定的であり、地域要因に特段の変動は見られない。
変動率		年間 +0.6 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東2K-9	福岡市東区		建付地	()	長方形	北4 m市道		1低専(50,80)	
b	福岡東2C-970	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南東5 m市道 西4 m 角地		「調区」(50,50)	
c	福岡東2C-354	福岡市東区		更地	()	長方形	北西8 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区	
d	福岡東2C-376	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東18 m市道		近商(90,200) 高度地区2種20m	
e					()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 35,911	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,414	100 [104.9]	34,713	街路 0.0 交通・接近 0.0	36,100
b	() 21,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,503	100 [64.3]	33,442	環境 0.0	34,800
c	() 43,519	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	43,780	100 [126.9]	34,500	画地 +4.0	35,900
d	() 40,361	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,321	100 [128.0]	31,501	行政 0.0 その他 0.0	32,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.14	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 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -30.0	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 +3.0	交通・接近 +12.0	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			
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +16.0	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			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,800 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		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。					

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

(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	福岡東2C - 870	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北東4.8 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
b	福岡東2C - 857	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
c	福岡東2C - 760	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東4 m 西5 m 三方路		1低専(60,80)					
d	福岡東2C - 763	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 北6 m 東7 m 三方路		1低専(60,80)					
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	(69,036) 69,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	71,669	$\frac{100}{[100.0]}$	71,669	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				
b	() 73,570	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,306	$\frac{100}{[100.0]}$	74,306		73,100				
c	() 82,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	76,605	$\frac{100}{[107.1]}$	71,527		75,800				
d	() 81,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	77,289	$\frac{100}{[109.1]}$	70,842		73,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			72,300				
									[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	-3.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,900 円/㎡〕						

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	29,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	89,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区若宮 2 丁目 1 1 番 3 「若宮 2 - 4 1 - 3」				地積 (m ²)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	土井 1.5 km	(その他) 高度地区 2 種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 23 m、規模 330 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	6 m 市道	交通施設	J R 土井駅西方 1.5 km	法令 1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 20m
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測。新型コロナウイルス拡大による不動産市場の一時的な停滞も見られたが、不動産需要は底堅く、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	68,100 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	同一需給圏の範囲を、J R 鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線の、東区の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心であり、周辺地域からの転入も認められる。居住環境、利便性が高い近隣地域では、不動産の需給は概ね堅調に推移しており、不動産業者による中古住宅購入の動きも依然見られる。取引される価格帯としては、330 m ² 程度の土地で 3,000 万円前後が主流となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主流で、取引の意思決定に当たって収益性よりも居住の快適性等が重視される。一部に賃貸住宅も見られるが、既に所有している土地の有効活用目的のものが多く、コストに見合う賃料が収受しがたいため収益価格は低位に求められた。よって、市場の需給動向を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡県(県) - 19	[103.6]	100	100	[100.0]	88,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[100.0]	88,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	96,000 円 / m ²	100	[101.0]	[110.8]	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 86,400 円 / m ²			価格変動状況 要因	人口は、県全体では概ね横ばい傾向だが、東区は、県全体の増加を上回るペースで推移。高齢化率は、県全体に比して低位で推移。			
	- 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 +3.4 %	半年間 %		地域要因	地域要因の特段の変動は認められないが、周辺での取引は安定的に行われており、取引価格は引き続き上昇している。		
					個別的要因	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		

(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	福岡東2C - 662	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西3.8m市道 北4m 角地		1低専 (60,80)			
b	福岡東2C - 270	福岡市東区		更地	()	不整形	北東6m市道		1低専 (50,80)			
c	福岡東2K - 615	福岡市東区		更地	()	長方形	北東8m市道		1低専 (50,80)			
d	福岡東2C - 1169	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m			
e	福岡東2C - 256	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西7m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	() 85,426	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	85,260	100 [95.0]	89,747	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	89,700		
b	() 87,538	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [90.0]	98,334	100 [106.9]	91,987	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	92,000		
c	() 81,911	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	95,017	100 [110.1]	86,301	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	86,300		
d	() 98,119	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	107,414	100 [118.3]	90,798	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	90,800		
e	() 87,777	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	88,896	100 [101.9]	87,238	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	87,200		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.35	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 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通・接近 +3.0 環境 +7.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0 その他 0.0	街路 0.0 交通・接近 +5.0 環境 +15.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,300 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,904,714	984,200	3,920,514	2,952,220	968,294	(0.9513) 921,138	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	22,466,780 円 (68,100 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	150.00	S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	330㎡	14.3 m x 23.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 2 L D K、約 5 0 ㎡、各 3 戸を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定するため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,250	187,500	2.0	375,000	1.0	187,500
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,280	192,000	2.0	384,000	1.0	192,000
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		379,500				759,000 379,500
年額支払賃料						379,500 円 x 12ヶ月 =				4,554,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 +				= 504,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,554,000 円 x 5.0 % + 504,000 円 x 5.0 % =				252,900 円
以上計 + a+ - -										4,805,100 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						759,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				7,211 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 %) 379,500 円 x 95.0 % x 0.2563 =				92,403 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						4,904,714 円 (14,863 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	福岡東 2 C (賃) - 252	1,136 (1,136)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	1,237	対象基準階の 月額実質賃料 1,309 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 253	1,213 (1,213)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [101.0]	100 [99.0]	1,319	月額支払賃料 (1,280 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	182,800 円	45,700,000 x	0.4 %
維持管理費	252,900 円	5,058,000 x	5.0 %
公租公課	土地 68,700 円	査定額	
	建物 388,400 円	45,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,700 円	45,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,700 円	45,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	984,200 円 (	2,982 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	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	45,700,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,952,220 円 (8,946 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,904,714 円	
総費用		984,200 円	
純収益 -		3,920,514 円	
建物等に帰属する純収益		2,952,220 円	
土地に帰属する純収益 -		968,294 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		921,138 円 (2,791 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	22,466,780 円 (	68,100 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 九州不動産コンサルタント. Row 1: 福岡県(県) - 6, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 田口 浩二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 17,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,600 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. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 29 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東2C - 568	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北西4 m市道 南西3.5 m 角地		1住居 (70,160)					
b	福岡東2C - 569	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南4.4 m市道 東5 m 北5 m 三方路		1低専 (60,80)					
c	福岡東2C - 273	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	西4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
d	福岡東2C - 271	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	東5 m市道 南東2.9 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区					
e	福岡東2C - 156	福岡市東区		建付地	()	台形	南東4.5 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 57,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,101	$\frac{100}{[85.7]}$	65,462	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 68,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	65,318	$\frac{100}{[96.8]}$	67,477		65,500 67,500				
c	() 55,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,197	$\frac{100}{[81.0]}$	69,379		69,400				
d	() 58,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	68,541	$\frac{100}{[102.8]}$	66,674		66,700				
e	() 71,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,340	$\frac{100}{[103.8]}$	67,765	[100.0] 100	67,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	-16.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -4.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	+4.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境	-25.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -13.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -4.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -4.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,500 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)
	4,375,198	911,800	3,463,398	2,874,700	588,698	(0.9753) 574,157	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	14,003,829 円 (53,000 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	264 ㎡	16.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K 平均専有面積 5 0 ㎡			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	150.00	100.0	150.00	1,160	174,000	1.0	174,000
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,180	177,000	1.0	177,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		351,000		351,000
年額支払賃料				351,000 円 x 12ヶ月 = 4,212,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 300,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより担保されている 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,212,000 円 x 5.0 % + 300,000 円 x 5.0 % = 225,600 円				
以上計 + a+ - -				4,286,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				351,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,335 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 %) 351,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 85,463 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,375,198 円 (16,573 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	福岡東 2 C (賃) - 252	1,136 (1,136)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,160	対象基準階の 月額実質賃料 1,206 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 751	1,418 (1,360)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[111.1]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,251	月額支払賃料 (1,180 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	178,000 円	44,500,000 x	0.4 %
維持管理費	225,600 円	4,512,000 x	5.0 %
公租公課	土地 41,000 円	査定額	
	建物 378,200 円	44,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	911,800 円 (	3,454 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	44,500,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,874,700 円 (10,889 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,375,198 円	
総費用		911,800 円	
純収益 -		3,463,398 円	
建物等に帰属する純収益		2,874,700 円	
土地に帰属する純収益 -		588,698 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		574,157 円 (2,175 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	14,003,829 円 (	53,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) - 7, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 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. Includes dates like 令和 2年 7月 1日 and 令和 2年 7月 20日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 基準地: 福岡市東区水谷3丁目2番7-1. (2) 近隣地域: 東 120m, 西 100m, 南 180m, 北 70m. (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 112,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線各駅から徒歩圏内の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は駅からの交通利便性も高く、周辺には小売店舗等の生活利便施設も充実しており、居住環境も良好な戸建住宅地域である。 (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 107,000 円/㎡, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +4.7%, 半年間 %.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡東2C - 1169	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m			
b	福岡東2C - 1154	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)			
c	福岡東2C - 657	福岡市東区				建付地	()	台形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)			
d	福岡東2C - 363	福岡市東区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)			
e	福岡東2K - 510	福岡市東区				建付地	()	長方形	東6 m市道		1 低専 (60,100)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 98,119	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	107,414	100 [96.9]	110,850	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	111,000			
b	() 107,287	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,149	100 [98.0]	113,417	環境 画地	0.0 0.0	113,000			
c	() 100,038	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	108,989	100 [98.8]	110,313	行政	0.0	110,000			
d	() 94,597	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,813	100 [88.3]	110,773	その他	0.0	111,000			
e	() 104,755	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,212	100 [96.0]	112,721	[100.0] 100	0.0 100	113,000			
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	-1.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	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	-1.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	-5.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	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	-8.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.30	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	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 112,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 都市経済研究所. Row 1: 福岡県(県) - 8, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 大典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,400 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. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes details like '福岡市東区青葉 6 丁目 9 1 4 番 5 1' and '戸建住宅地'.

(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	福岡東2C - 271	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	東5m市道 南東2.9m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区				
b	福岡東2C - 158	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南8.2m市道 東7.8m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区				
c	福岡東2C - 155	福岡市東区		更地	()	長方形	北西7.5m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
d	福岡東2C - 156	福岡市東区		建付地	()	台形	南東4.5m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
e	福岡東2C - 153	福岡市東区		建付地	()	台形	東8.1m市道 北5m 角地		1低専 (60,80) 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	() 58,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	68,541	$\frac{100}{[90.0]}$	76,157	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	78,400			
b	() 80,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	76,801	$\frac{100}{[96.8]}$	79,340	画地 +3.0 行政 0.0	81,700			
c	() 98,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,584	$\frac{100}{[112.2]}$	89,647	その他 0.0	92,300			
d	() 71,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,340	$\frac{100}{[93.1]}$	75,553	その他 0.0	77,800			
e	() 66,679	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	81,265	$\frac{100}{[103.0]}$	78,898	[103.0] 100	81,300			
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 +1.0	環境 -10.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	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 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	その他	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +4.0	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： 82,400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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する地域は、居住の快適性を重視する第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、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 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
福岡県 (県) - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	福岡市東区三苫 3 丁目 1 8 7 3 番 8 0 「三苫 3 - 2 3 - 5」				地積 (m ²)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	三苫 1.1 km	(その他) 特別用途地区 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 20 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 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北 5 m 市道	交通施設	三苫駅 南西方 1.1 km	法令 1 低専 (50, 80) 規制 特別用途地区 地区計画等
	地域要因の将来予測	近隣地域は東区郊外の区画整然とした住宅団地に存する。戸建住宅を主とする地域要因に特段の変動はなく、今後も現状にて推移していくものと思料される。						
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、サラリーマン等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきたが、コロナウィルスの経済への影響により、雇用や所得環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で 15, 0 0 0 千円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡県 (県) - 18	[102.4]	100	100	[104.0]	68,600	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[104.0]	68,600	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	80,600 円 / m ²	100	[102.0]	[122.6]	100		標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,900 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的)	区内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、需要の底堅さは見られるものの、コロナ禍の影響に留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	区画整然とした住宅団地にあり、戸建住宅を中心とする地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。		
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %	(個別的)	特段の変動要因は見られない。			

(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	福岡東2C - 951	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東2C - 861	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西4.6 m市道		1 住居 (60,184) 高度地区2種20m	
c	福岡東2C - 1159	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡東2C - 1170	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	福岡東2C - 764	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 東7 m 二方路		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	() 62,377	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	70,486	100 [106.1]	66,434	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	69,100
b	() 72,597	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	73,323	100 [111.2]	65,938	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	68,600
c	() 81,690	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	82,262	100 [118.8]	69,244	その他 0.0	72,000
d	() 75,448	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,750	100 [115.2]	65,755	[104.0] 100	68,400
e	() 84,029	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	81,686	100 [123.4]	66,196		68,800
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 +0.15	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.10	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 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	% / 月 +0.14	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +13.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 69,000 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 %/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	近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アプレイザルジャパン. Row 1: 福岡県(県) - 10, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 竹下 憲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 32,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 23 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か.

(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	福岡東2C - 370	福岡市東区		建付地	()	台形	北西6 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種最高15m				
b	福岡東2K - 912	福岡市東区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)				
c	福岡東2C - 852	福岡市東区		更地	()	長方形	南西8 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区				
d	福岡東2C - 654	福岡市東区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)				
e	福岡東2C - 774	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 南東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	() 131,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	126,694	$\frac{100}{[101.0]}$	125,440	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	125,000			
b	() 127,197	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,197	$\frac{100}{[101.0]}$	125,938	0.0 0.0 0.0	126,000			
c	() 116,965	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	114,962	$\frac{100}{[89.6]}$	128,306	0.0 0.0	128,000			
d	() 121,525	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,171	$\frac{100}{[98.0]}$	127,726	0.0	128,000			
e	() 122,724	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	116,478	$\frac{100}{[96.0]}$	121,331	[100.0] 100	121,000			
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 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -13.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 124,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザルジャパン
福岡県(県) - 11	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	32,700,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	福岡市東区舞松原3丁目155番111 「舞松原3-17-27」				地積(㎡)	303	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)	
(2)近隣地域	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	千早1km		
	範囲	東 150m、西 150m、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 18m、奥行 約 16m、規模 290㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6.5m市道	交通施設	千早駅 南東方1km	法令 1低専(50,80) 規制
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住宅地域であり、地域に大きな変動をもたらす要因は見受けられない。住宅地需要は安定して推移している。							
(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	108,000 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、JR線各線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域の圏域。需要者は福岡市内に通勤する給与所得者層であると思料される。新型コロナウイルス感染症の影響による景気の下押し圧力はあるものの当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ居住環境が良好な住宅地域であることから、需要は安定的に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同一規模の土地で3,200万円~3,400万円程度であるものと思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住の快適性を指標とする住宅地域であり、自己利用目的での取引が支配的であることから賃貸市場が未成熟で収益価格は試算できなかった。一方、不動産市場で成立した多数の取引事例の中から対象基準地と類似性の高い事例を収集し補修正を行って試算した比準価格は信頼性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえて比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	福岡県(県) - 19	[103.6]	100	100	[104.0]	104,000		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	102,000 円/㎡		価格変動形状要因の	(- 一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響による景気の悪化はあるものの、福岡市東区内の住宅地の地価は概ね安定的に推移している。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(- 地域 要因)	比較的熟成度の高い住宅地域であり、地域に大きな変動をもたらす要因はない。	
代表標準地 標準地			(- 個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
標準地番号								
公示価格								
変動率	年間	+5.9%	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	福岡東2C - 661	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡東2C - 574	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南東4.7 m市道		1 中専 (60,100)	
c	福岡東2K - 415	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北西5.8 m市道 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
d	福岡東2C - 155	福岡市東区		更地	()	長方形	北西7.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡東2C - 960	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 117,894	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	119,039	100 [103.8]	114,681	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	119,000
b	() 117,990	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	119,878	100 [108.8]	110,182	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	115,000
c	() 98,063	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [95.0]	100 [103.0]	102,222	100 [105.0]	97,354	その他 0.0	101,000
d	() 98,131	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	100,094	100 [96.0]	104,265	[104.0] 100	108,000
e	() 98,020	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	98,116	100 [98.9]	99,207		103,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.20	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 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 108,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡東(県) - 12, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 63,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 187,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定標準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東2C - 859	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	東6 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等					
b	福岡東2C - 167	福岡市東区		建付地	()	長方形	東7.4 m市道		1住居 (70,200)					
c	福岡東2C - 164	福岡市東区		更地	()	長方形	北西5.1 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
d	福岡東2C - 671	福岡市東区		更地	()	正方形	南東3 m市道		1住居 (70,160)					
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	() 162,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	177,895	$\frac{100}{[90.9]}$	195,704	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 157,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,457	$\frac{100}{[87.6]}$	191,161		196,000				
c	() 145,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	162,038	$\frac{100}{[85.9]}$	188,636		191,000				
d	() 137,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	144,658	$\frac{100}{[77.5]}$	186,655		189,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			187,000				
									[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	-10.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.55	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	-15.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.60	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-4.0	環境	-15.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 191,000 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)
	10,145,258	2,106,920	8,038,338	6,005,460	2,032,878	(0.9549) 1,941,195	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	47,346,220 円 (140,000 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	110.00	R C 5 F		550.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	180 %	337 ㎡	17.5 m x 19.0 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	2 L D K等を想定			有効率 の理由	92.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住居	110.00	80.0	88.00	1,500	132,000	1.0	132,000
~ 2	住居	110.00	95.0	104.50	1,550	161,975	1.0	161,975
~ 3	住居	110.00	95.0	104.50	1,650	172,425	1.0	172,425
4 ~ 5	住居	110.00	95.0	104.50	1,700	177,650	1.0	177,650
~								
計		550.00	92.0	506.00		821,700		821,700
年額支払賃料						821,700 円 x 12ヶ月 = 9,860,400 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						計上しない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 600,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						9,860,400 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % = 523,020 円		
以上計 + a+ - -						9,937,380 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						821,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,806 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 %) 821,700 円 x 95.0 % x 0.2563 = 200,072 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						10,145,258 円 (30,105 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	福岡東2C(賃) - 783	1,694 (1,624)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,765	対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	福岡東2C(賃) - 782	1,634 (1,600)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,702	月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	福岡東2C(賃) - 780	1,616 (1,519)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,683	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	396,400 円	99,100,000 x	0.4 %
維持管理費	523,020 円	10,460,400 x	5.0 %
公租公課	土地 147,000 円	査定額	
	建物 842,300 円	99,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	99,100 円	99,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	99,100 円	99,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,106,920 円 (	6,252 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	99,100,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 550.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,005,460 円 (17,820 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,145,258 円	
総費用		2,106,920 円	
純収益 -		8,038,338 円	
建物等に帰属する純収益		6,005,460 円	
土地に帰属する純収益 -		2,032,878 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,941,195 円 (5,760 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	47,346,220 円 (	140,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザルジャパン
福岡県(県) - 13	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23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	福岡市東区香椎駅東1丁目571番7「香椎駅東1-34-25」				地積(㎡)	254	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,100)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域	南東5.3m市道	水道、ガス、下水	香椎900m	(その他)高度地区1種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 100m、南 120m、北 70m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	香椎駅 北東方900m	法令 1中専(60,100) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は現状を維持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	76,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,800 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JR鹿児島本線、JR香椎線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域の圏域。需要者は福岡市内に通勤するサラリーマン層が中心であると思料される。新型コロナウイルス感染症の影響による景気の下押し圧力はあるものの、当該地域は戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な住宅地域であることから需要は安定的に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で2,000万円前後であると思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、戸建住宅を主とし共同住宅も見られる地域に所在する事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準とし収益価格を関連づけて上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡県(県) - 18	[102.4]	100	100	[100.0]	74,200	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]	74,200	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	80,600 円/㎡	100	[102.0]	[109.1]	100		0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動形成要因	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格 73,000 円/㎡							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動形成要因	要因	要因	要因	要因	
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡東2K-6	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80)			
b	福岡東2K-914	福岡市東区				建付地	()	ほぼ整形	北西7 m市道 西5 m 角地		1 低専 (60,80)			
c	福岡東2K-716	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	北西3.6 m市道		1 低専 (50,80)			
d	福岡東2C-975	福岡市東区				更地	()	正方形	北東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
e	福岡東2C-371	福岡市東区				建付地	()	台形	東5 m市道 北5 m 西6 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 74,678	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	76,157	100 [90.2]	84,431	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	84,400			
b	() 90,629	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	88,040	100 [114.6]	76,824	環境 画地	0.0 0.0	76,800			
c	() 80,702	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	83,555	100 [110.0]	75,959	行政	0.0	76,000			
d	() 65,098	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [101.0]	65,162	100 [84.4]	77,206	その他	0.0	77,200			
e	() 62,531	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [95.0]	100 [102.0]	65,177	100 [87.9]	74,149		[100.0] 100	74,100			
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 +0.25	街路 画地	0.0 +1.0	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	-7.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 +1.0	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	-13.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	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 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-13.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,810,492	790,452	3,020,040	2,435,420	584,620	(0.9753) 570,180	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	13,906,829 円 (54,800 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	127.00	L S 2 F		254.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区1種15m	60 %	100 %	100 %	254 ㎡	13.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 2 ㎡程度の 2 L D K を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	127.00	100.0	127.00	1,220	154,940	3.0	464,820		
2 ~ 2	住宅	127.00	100.0	127.00	1,240	157,480	3.0	472,440		
~										
~										
~										
計		254.00	100.0	254.00		312,420				937,260
年額支払賃料						312,420 円 x 12ヶ月 = 3,749,040 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,749,040 円 x 5.0 % 円 x % = 187,452 円				
以上計 + a+ - -						3,801,588 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						937,260 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,904 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,810,492 円 (15,002 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	福岡東 2 C (賃) - 955	1,562 (1,499)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,250	対象基準階の 月額実質賃料 1,243 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 152	1,201 (1,176)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,201	月額支払賃料 (1,240 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	150,800 円	37,700,000 x	0.4 %
維持管理費	199,452 円	3,989,040 x	5.0 %
公租公課	土地 44,400 円	査定額	
	建物 320,400 円	37,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,700 円	37,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,700 円	37,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	790,452 円 (	3,112 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(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	37,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 254.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,435,420 円 (9,588 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,810,492 円
総費用			790,452 円
純収益 -			3,020,040 円
建物等に帰属する純収益			2,435,420 円
土地に帰属する純収益 -			584,620 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			570,180 円 (2,245 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,906,829 円 (		54,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
福岡県(県) - 14	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	38,500,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎駅前3丁目673番117 「香椎駅前3-19-3」				地積(㎡)	350	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)		
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	西4.5m 市道	水道、ガス、下水	香椎950m	(その他) 高度地区2種20m (60,180)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	4.5m市道	交通 香椎駅 北方950m	法令	1住居(60,180)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅のほか共同住宅等がみられる既存の住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、今後も現状にて推移していくものと思料される。							
(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	112,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	88,300 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	主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、自用の住宅地に加え、収益用のアパート等の建築を目的とした需要者が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきたが、コロナウィルスの経済への影響により、雇用や所得環境の悪化が懸念されるため、今後の地価動向に留意する必要がある。中心となる価格帯は土地で20,000千円~30,000千円程度となる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、評価手法より比準価格及び収益価格が求められた。収益価格の算定にあたっては、想定要素を多く含むため、やや規範性に欠ける。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、現実の市場性を反映した比準価格が規範性が高いことから、比準価格を中心に収益価格を比較考量して、上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡県(県) - 19	[103.6]	100	100	[100.0]	109,000			
(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	106,000 円/㎡			価格変動要因の	変動状況	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	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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	変動率	年間	+3.8%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東2C - 267	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 南4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区					
b	福岡東2C - 254	福岡市東区		建付地	()	不整形	北西6 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m					
c	福岡東2C - 1061	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.4 m市道		1住居 (60,176) 高度地区2種20m					
d	福岡東2C - 373	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道 北東4 m 角地		1中専 (70,100) 高度地区1種最高15m					
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	(115,732) 115,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	113,148	$\frac{100}{[101.9]}$	111,038	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 99,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	107,145	$\frac{100}{[92.7]}$	115,583		116,000				
c	() 120,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,331	$\frac{100}{[108.1]}$	113,165		113,000				
d	() 117,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	116,486	$\frac{100}{[102.0]}$	114,202		114,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.14	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	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	+2.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	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 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 112,000 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 %/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)	
	5,921,654	1,173,300	4,748,354	3,449,640	1,298,714	(0.9753) 1,266,636	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	30,893,561 円 (88,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	180%	350㎡	16.5 m x 26.0 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	軽量鉄骨造2階建ての共同住宅(2DK60㎡x6戸)とした。			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 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,350	243,000	3.0	729,000
2 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,350	243,000	3.0	729,000
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		486,000		1,458,000
年額支払賃料					486,000円 x 12ヶ月 = 5,832,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 384,000円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					5,832,000円 x 5.0% + 384,000円 x 5.0% = 310,800円			
以上計 + a+ - -					5,905,200円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,458,000円 x 95.0% x 1.00% = 13,851円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					274,000円 x 95.0% x 1.00% = 2,603円			
総収益 + + +					5,921,654円 (16,919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	福岡東2C(賃) - 955	1,562 (1,499)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	1,420	対象基準階の 月額実質賃料 1,353円/㎡
b	福岡東2C(賃) - 954	1,326 (1,272)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,263	月額支払賃料 (1,350円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	213,600 円	53,400,000 x	0.4 %
維持管理費	310,800 円	6,216,000 x	5.0 %
公租公課	土地 88,200 円	査定額	
	建物 453,900 円	53,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,173,300 円 (	3,352 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	53,400,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,449,640 円 (9,856 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,921,654 円
総費用			1,173,300 円
純収益 -			4,748,354 円
建物等に帰属する純収益			3,449,640 円
土地に帰属する純収益 -			1,298,714 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,266,636 円 (3,619 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	30,893,561 円 (		88,300 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福岡県 (県) - 15	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区唐原 7 丁目 1 6 番 4 「唐原 7 - 3 - 2 9」				地積 (m ²)	162	法令上の規制等	1 低専 (50, 80)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)	(その他) 特別用途地区	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既存住宅地域	東 4.5 m 市道	水道、下水	九産大前 580 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 170 m 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特別用途地区「戸建住環境形成地区」の指定がある。	街路	4.5 m 市道	交通施設	九産大前駅東方 580 m	法令 1 低専 (50, 80) 特別用途地区	
地域要因の将来予測	当該地域は、大学に近接する一般住宅・アパート等が混在する住宅地区であり、今後も現状を維持するものと考えられる。新型コロナウイルスの影響により取引停滞が予想されるなか、上昇傾向にあった地価は一転する可能性がある。								
(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	73,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 鹿児島本線・西鉄貝塚線及び JR 香椎線沿線で、香椎以北～美和台地区までの戸建住宅地域。需要の中心は福岡市及びその周辺の 1 次取得者である。アイランドシティや千早駅周辺、さらには新宮町・福津市等の戸建・マンション等の新規供給増により住宅地需要は堅調に推移していたが、新型コロナウイルスの影響により取引は停滞傾向。土地は 1,700 ~ 1,900 万円、新築の戸建の物件は 3,000 ~ 3,500 万円程度が需要の中心である。								
(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、学生・単身者向けアパートが見られるが、自用目的の取引が支配的で、かつ画地規模等から共同住宅を想定することが現実的でないため、収益価格は試算できなかった。本件では比準価格を標準とし、指定基準地から基準した価格とも比較考量し、かつ、基準地が継続地点であることや利便性やや向上したこと、他方、最近の取引状況や取引形態等の推移をも考慮した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡県 (県) - 18	[102.4]	100	100	[100.0]	72,900			
(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	72,000 円 / m ²		価格変動形成要因	変動要因	東区は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引件数は 2019 年は前年比 12% 増、建築着工は 3,300 戸であるが前年比減。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号	-							[111.0 ]	100	72,900
公示価格	円 / m ²								
変動率	年間	+1.4 %	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	福岡東2C - 371	福岡市東区		建付地	()	台形	東5 m市道 北5 m 西6 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
b	福岡東2C - 372	福岡市東区		建付地	()	不整形	南西4 m市道 北4 m 二方路		1 住居 (70,160)	
c	福岡東2C - 252	福岡市東区		更地	()	不整形	北西6.8 m市道 北東6 m 西4.2 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡東2K - 313	福岡市東区		更地	()	台形	北5 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	福岡東2C - 374	福岡市東区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 中専 (0,100) 高度地区1種最高15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 62,531	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [95.0]	100 [102.0]	65,177	100 [91.1]	71,544	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	71,500
b	() 95,331	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	92,994	100 [126.1]	73,746	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	73,700
c	() 72,900	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [98.8]	74,671	100 [99.8]	74,821	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	74,800
d	() 58,309	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [96.9]	61,859	100 [85.9]	72,013	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	72,000
e	() 93,583	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	93,209	100 [122.4]	76,151	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	76,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.13	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 +2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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	基準地が存する近隣地域は、中規模戸建住宅・共同住宅が混在する住宅地域であるが、1低専(50,80)に指定され、かつ当該基準地は画地規模からみて、共同住宅を想定することが現実的ではないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 九州不動産コンサルタント. Row 1: 福岡県(県) - 16, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 田口 浩二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 29,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2年 7月 1日 and 令和 2年 7月 9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か.

(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	福岡東2C - 553	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南3.8 m市道		1住居 (60,160)					
b	福岡東2C - 554	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東2.2 m市道		近商 (70,200)					
c	福岡東2C - 572	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	西5.2 m市道		1中専 (60,100)					
d	福岡東2C - 1169	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
e	福岡東2K - 510	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道		1低専 (60,100)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 82,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,902	$\frac{100}{[91.9]}$	93,473	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	93,500			
b	() 97,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,037	$\frac{100}{[105.9]}$	94,464			94,500			
c	() 106,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	112,005	$\frac{100}{[116.0]}$	96,556			96,600			
d	() 98,119	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	107,414	$\frac{100}{[113.8]}$	94,388			94,400			
e	() 104,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,212	$\frac{100}{[116.6]}$	92,806		[100.0] 100	92,800			
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 +0.40	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	-8.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	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	-4.0	交通・接近	+3.0	環境	+2.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	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	-1.0	交通・接近	+1.0	環境	+16.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-2.0	環境	+15.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-6.0	環境	+24.0
			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： 94,000 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 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
福岡県(県) - 17	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	78,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	福岡市東区香住ヶ丘2丁目23番12「香住ヶ丘2-14-11」				地積(㎡)	376	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)	
	台形 1:1.5	共同住宅 RC 5	中規模一般住宅のほかマンションの立地が見られる住宅地域	南西7m市道	水道、ガス、下水	九産大前270m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 100m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、			規模	400㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	J R駅近くに形成された戸建住宅と賃貸向けの中小共同住宅が混在する地域	街路	7m市道	交通施設	九産大前駅 南方270m 法令 1住居(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する既成の住宅地域であり、今後地価に影響を及ぼす特段の要因はない。新型コロナウイルスによる不動産市場の停滞も見られたが、不動産需要は底堅く、地価は横這い~微増傾向と予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,900 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、J R鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、東区中部・北部等の住宅地域である。需要者の中心は、地場の不動産事業者や個人投資家等である。投資物件としての共同住宅用地の需要は堅調であり、割高な貸家の取引も散見され、地価は上昇傾向にある。取引される土地規模に応じ単価の幅は大きい。1㎡当たりの単価では100~110千円が需要の中心となる価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域、今回は香住ヶ丘に存する取引事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定条件を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格は参考にとり止め、代表標準地と規準とした価格を勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -4.0	
	福岡県 - 1	[100.6]	100	100	[100.0]	98,700	内 標準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -13.0 補 画地 +2.0 因 行政 -1.0 正 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -4.0	
	-	[]	100	100	[]		内 標準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -13.0 補 画地 +2.0 因 行政 -1.0 正 行政 0.0 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 96,000 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	形状	形成	要因	の
	- 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 +3.1 % 半年間 %		(一般的要因) 新型コロナウイルスによる影響もあるが、個人の住宅需要、収益不動産への投資意欲は堅調で、福岡市の住宅地の地価は上昇傾向にある。 (地域要因) 地域要因に大きな変化はない。需給関係は安定しており、住宅需要の改善を背景に地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 特になし						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東2C - 754	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	北西4m市道		1低専 (50,80)		
b	福岡東2K - 313	福岡市東区		更地	()	台形	北5m市道 東4m 角地		1低専 (60,80)		
c	福岡東2C - 757	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南西3.9m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡東2C - 756	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.8m市道 南西4m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡東2C - 366	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西4m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	() 135,183	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	138,968	100 [109.5]	126,911	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	127,000	
b	() 58,309	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [96.9]	61,859	100 [80.0]	77,324	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	77,300	
c	() 96,805	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	98,354	100 [82.9]	118,642	行政 0.0 その他 0.0	119,000	
d	() 102,254	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	97,917	100 [95.0]	103,071	その他 0.0	103,000	
e	() 54,054	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	60,420	100 [73.8]	81,870	[100.0] 100	81,900	
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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	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 -20.0	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： 102,000 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			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,119,842	2,681,149	9,438,693	8,181,000	1,257,693	(0.9549) 1,200,971	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	29,291,976 円 (77,900 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	160.00	R C 5 F		750.00		
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%	376㎡	15.3 m x 21.1 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K タイプ、専有面積 3 5 ㎡程度を想定			有効率の理由	97.0%	類似地域内のレントブル比を参考に査定

(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 ~	居宅	150.00	97.0	145.50	1,350	196,425	2.0	392,850		
2 ~ 3	居宅	150.00	97.0	145.50	1,430	208,065	2.0	416,130		
4 ~ 5	居宅	150.00	97.0	145.50	1,460	212,430	2.0	424,860		
~										
~										
計		750.00	97.0	727.50		1,037,415		2,074,830		
年額支払賃料					1,037,415 円 x 12ヶ月 = 12,448,980 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 288,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金で担保されているため 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					12,448,980 円 x 5.0 % + 288,000 円 x 5.0 % = 636,849 円					
以上計 + a+ - -					12,100,131 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,074,830 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,711 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					12,119,842 円 (32,234 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	福岡東 2 C (賃) - 1051	1,749 (1,712)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,666	対象基準階の月額実質賃料 1,432 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 1081	1,388 (1,359)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,416	月額支払賃料 (1,430 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	540,000 円	135,000,000 x	0.4 %
維持管理費	636,849 円	12,736,980 x	5.0 %
公租公課	土地 86,800 円	査定	
	建物 1,147,500 円	135,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,681,149 円 (	7,131 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	135,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
		設備部分 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	8,181,000 円 (21,758 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,119,842 円
総費用			2,681,149 円
純収益 -			9,438,693 円
建物等に帰属する純収益			8,181,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,257,693 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,200,971 円 (3,194 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	29,291,976 円 (		77,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
福岡県(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.4 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	福岡市東区美和台4丁目118番1「美和台4-4-11」			地積(㎡)	224	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)				
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4.2m市道	水道、ガス、下水	三苫310m	(その他)特別用途地区				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 50m、北 150m			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 20m、規模			220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	40年以上前に開発された戸建住宅を中心とする閑静な住宅団地	街基準方位北4.2m市道路	交通施設	西鉄三苫駅 北東方310m	法令規制 1低専(50,80)特別用途地区				
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、概ね現状のまま推移するものと予測されるが、100坪程度の画地を分割して建売住宅を2棟建築するケースが散見され、標準的な画地規模は小さくなる傾向にある。									
(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	標準価格	82,500 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東区北部のうち西鉄貝塚線、JR鹿児島本線沿線の住宅地域である。主たる需要者は東区及び周辺市町(新宮町等)に居住し、福岡都心部等に通勤する一次取得者である。当圏域において、2分割等によるミニ開発の住宅が散見される外は、中古住宅の流通を主とする。販売は総じて堅調であり、中心となる価格帯は、中古で2000万円~2500万円程度、新築戸建住宅は3,500~4,500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする1低専(50,80)の住宅地域であり、収益目的の不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。標準価格は美和台及び周辺の戸建住宅の事例から適切な事例を収集して採用し、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、標準価格を標準とし、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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 80,600 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 福岡県 - 1		公示価格 82,000 円/㎡		変動率 年間 +2.4% 半年間 +0.6%		
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		東区は人口・世帯数ともに増加傾向であり、新型コロナウイルスによる影響もあるが、不動産取引は比較的堅調である。				
	地域要因				地域要因		敷地の分割により総額を抑えた建売住宅の供給が散見され、単価と総額の関連から、土地の価格の上昇は継続している。				
	個別的要因				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	福岡東2C - 765	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1低専(50,80)					
b	福岡東2C - 1055	福岡市東区		建付地	()	不整形	北西5.7 m市道		1低専(50,80)					
c	福岡東2C - 767	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1低専(50,80)					
d	福岡東2C - 755	福岡市東区		建付地	()	不整形	東4 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
e	福岡東2K - 7	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北東5 m市道 南西5 m 二方路		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	() 85,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	83,854	$\frac{100}{[101.8]}$	82,371	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				
b	() 82,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	88,302	$\frac{100}{[125.9]}$	70,137	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				
c	() 93,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	92,088	$\frac{100}{[107.0]}$	86,064	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				
d	() 66,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	79,305	$\frac{100}{[105.0]}$	75,529	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				
e	() 116,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	116,844	$\frac{100}{[122.2]}$	95,617	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				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 +20.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0 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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 +20.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 82,500 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地は1低専の戸建住宅団地に存し、自用の戸建住宅に特化した地域で、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
福岡県(県) - 19	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	99,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	福岡市東区香椎台1丁目1754番55 「香椎台1-7-3」				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	1低専(50,80) (その他) 特別用途地区	
(2)近隣地域	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	香椎神宮500m		
	範囲	東 100m、西 100m、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 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	南向き傾斜地に存する大規模開発された戸建住宅を中心とする閑静な住宅団地	街路	基準方位 北5m市道	交通施設	JR香椎神宮駅北東方500m	法令 1低専(50,80)特別用途地区 規制
地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ高台の住宅団地である。当地域は、戸建住宅地域として既に成熟しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。一部の画地で、建て替えが散見される。							
(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	99,500 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東区のうちJR香椎線、鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域である。主たる需要者は東区及び周辺市町(新宮、粕屋町等)に居住する一次取得者である。当圏域における、香椎台の開発余地は無く中古住宅の流通を主とするが、建て替え販売も散見される。販売は総じて堅調である。中心となる価格帯は、中古で2500万円~3000万円程度、業者の買い取り転売等による新築戸建住宅は4000±500万円台である。							
(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、自用の戸建住宅を中心とする1低専(50,80)の住宅地域であり、収益を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格は香椎台及び周辺の取引事例から適切な事例を収集して採用し、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準地討	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 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 96,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスによる影響もあるが、低金利等の政策の効果もあり、当区における戸建住宅の販売は総じて堅調である。		
	- 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 福岡東 - 6 公示価格 98,800 円/㎡					〔地域要因〕	中規模戸建住宅を主体とする住宅地域として成熟しており、価格形成に影響を及ぼす変動要因はないが、建て替え取引も散見される。	
変動率		年間 +3.6%	半年間 +0.7%	〔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	福岡東2C - 960	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
b	福岡東2C - 959	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道 南西5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
c	福岡東2C - 1063	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北東6 m市道 北西8 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡東2C - 968	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東2C - 852	福岡市東区		更地	()	長方形	南西8 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80) 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	() 98,020	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	97,828	100 [100.0]	97,828	街路 0.0 交通・接近 0.0	98,800	
b	() 127,885	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	126,643	100 [136.6]	92,711	環境 0.0	93,600	
c	() 102,401	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [97.9]	105,434	100 [101.0]	104,390	画地 +1.0	105,000	
d	() 93,420	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	93,882	100 [97.9]	95,896	行政 0.0	96,900	
e	() 116,965	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [105.1]	114,962	100 [102.0]	112,708	その他 0.0 [101.0] 100	114,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.25	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	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	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 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 99,500 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地は1低専の戸建住宅団地に存し、自用の戸建住宅に特化した地域で、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡東(県) - 20	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	7,020,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	福岡市東区大字志賀島字小路 6 9 1 番			地積 (㎡)	257	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」(70,200) (その他)				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域	北東 3.6 m 市道	水道、下水	西戸崎 4.8 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	志賀島の南東部に位置する、集落的色彩を有する既成住宅地域。	街路	3.6 m 市道	交通施設	西戸崎駅 北西方 4.8 km 法令「調区」(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	条例指定により土地利用制限の緩和がなされたが、特段の変動は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと予測。志賀島地区の高齢化率は高く、需要は限定的で、地価は低位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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,300 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	同一需給圏は福岡都市圏北東部郊外の住宅地域であるが、特に関連が強いのは志賀島一円の市街化調整区域内の住宅地域一帯である。市場における主たる需要者は、地元居住者やその関係者等の、地縁的選好性を有する者が中心だが、市街化調整区域内の開発規制を緩和する施策の実施により、中長期的には需要者層の拡大も見込まれる。なお、目下のところ需要の広がりは見受けられない。取引件数が乏しく需要の中心となる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既存住宅地域であり、周辺に賃貸アパート等は見当たらず、賃貸市場が極めて未成熟なため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、島内の取引事例も収集し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえ、比準価格をもっ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 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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 27,300 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 0.0 %	半年間 %	変動状況要因	(一般的要因) 当区の人口は増加傾向にある。高齢化率は上昇しつつも県平均に比べ低位で推移。 (地域要因) 平成 28 年に条例の区域指定がされ、調整区域であるが土地利用の制限が緩和された。ただし、目立った変化は認められない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東2C - 761	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.6 m市道		「調区」 (70,200)		
b	福岡東2K - 714	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		「調区」 (70,200)		
c	久山2C - 1054	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等		
d	新宮2C - 357	糟屋郡新宮町		更地	()	長方形	南東4.5 m私道 南西3 m 角地		「調区」 (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	() 28,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,361	$\frac{100}{[100.0]}$	28,361	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 31,528	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,528	$\frac{100}{[120.8]}$	26,099		26,100	
c	() 29,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	33,055	$\frac{100}{[127.8]}$	25,865		25,900	
d	() 19,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	26,636	$\frac{100}{[99.6]}$	26,743		26,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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	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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -7.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -7.0
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,300 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			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する近隣地域は市街化調整区域内にあり、自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
福岡県(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	61,400,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市東区箱崎1丁目2471番1「箱崎1-28-17」			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		商業(80,400)準防			
	1:3	店舗兼共同住宅RC9	小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域	北西6.8m 県道	水道、ガス、下水	箱崎300m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲		東 20m、西 30m、南 70m、北 50m		標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性		特記 特にない		街路	6.8m県道	交通施設	箱崎駅 西方300m	法令規制	商業(80,400)準防	
地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。商業地の需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		320,000 円/㎡					
		収益還元法		収益価格		270,000 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JR箱崎駅周辺を中心とした東区の商業地域である。需要者の中心は自用の店舗取得目的の法人、賃貸マンション開発目的の不動産業者等である。投資用不動産をはじめとした土地需要は拡大しており、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は規模によるが土地総額で5,000万円～1億円程度と考えられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域にあることから、最有効使用は店舗兼共同住宅である。収益価格は賃料の粘性などにより低位となった。本件では、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[]	100	100	[]					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡県(県) 5 - 6		[110.0]	100	100	[100.0]					
前年指定基準地の価格		200,000 円/㎡		100	[103.0]	[71.1]	100	300,000			
(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			価格変動状況要因	東区の人口は増加傾向にあり、不動産取引は概ね横這いで推移している。						
	継続 新規 前年標準価格 290,000 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			立地が良好であることから、小売・飲食店舗が多く見受けられ、商業需要は堅調である。								
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	+6.9%	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東2C - 163	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南東13.9m市道		商業 (83,332) 高度地区2種20m	
b	福岡東2K - 815	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南西26m県道 北東5.5m 二方路		商業 (90,400)	
c	福岡東2C - 377	福岡市東区		更地	()	長方形	北6m市道 東6m 角地		商業 (100,360) 駐車付置義務	
d	福岡東2C - 676	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東25m県道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 257,976	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	286,218	100 [90.8]	315,218	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	315,000
b	() 328,502	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	334,446	100 [104.5]	320,044	画地 0.0 行政 0.0	320,000
c	() 252,525	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	258,899	100 [82.8]	312,680	その他 0.0	313,000
d	() 362,891	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	383,213	100 [115.6]	331,499		331,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -7.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -4.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.80	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 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 320,000 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)
	15,095,559	4,170,017	10,925,542	8,520,700	2,404,842	(0.9322) 2,241,794	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	53,376,048 円 (270,000 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	100.00	R C 9 F		740.00		
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 %	198 ㎡	7.5 m x 22.5 m	前面道路：県道 6.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階以上：1 L D K			有効率の理由	87.3 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	100.00	70.0	70.00	2,400	168,000	4.0		672,000	
2 ~ 2	住宅	80.00	90.0	72.00	1,770	127,440	1.0		127,440	
3 ~ 3	住宅	80.00	90.0	72.00	1,800	129,600	1.0		129,600	
4 ~ 6	住宅	80.00	90.0	72.00	1,830	131,760	1.0		131,760	
7 ~ 9	住宅	80.00	90.0	72.00	1,860	133,920	1.0		133,920	
計		740.00	87.3	646.00		1,222,080			1,726,080	1,054,080
年額支払賃料					1,222,080 円 x 12ヶ月 =					14,664,960 円
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 646.00 ㎡ x 12ヶ月 =					697,680 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +					= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					15,362,640 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =					780,132 円
以上計 + a+ - -										14,822,508 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,726,080 円 x 95.0 % x 1.00 % =					16,398 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 %) 1,054,080 円 x 95.0 % x 0.2563 =					256,653 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					15,095,559 円 (76,240 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	福岡東 2 C (賃) - 653	1,833 (1,757)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,852	対象基準階の月額実質賃料 1,857 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 781	1,657 (1,623)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [90.8]	100 [100.0]	1,862	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	695,000 円	139,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,872,317 円	15,602,640 x	12.0 %
公租公課	土地 143,200 円	査定額	
	建物 1,181,500 円	139,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	139,000 円	139,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	139,000 円	139,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,170,017 円 (	21,061 円 / m ²)	(経費率 27.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9322
(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	139,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 740.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,520,700 円 (43,034 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,095,559 円	
総費用		4,170,017 円	
純収益 -		10,925,542 円	
建物等に帰属する純収益		8,520,700 円	
土地に帰属する純収益 -		2,404,842 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,241,794 円 (11,322 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	53,376,048 円 (	270,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡県(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 61,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 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. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

(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	福岡東2C - 664	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東10 m市道		近商 (90,200)		
b	福岡東2K - 312	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東12 m市道 南東13 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東2C - 974	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北西13 m県道 南西8 m 角地		1中専 (70,100) 高度地区1種15m		
d	福岡東2C - 571	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南西8.2 m県道 北西7 m 角地		1中専 (70,100)		
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	() 139,116	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,925	$\frac{100}{[100.0]}$	140,925	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	141,000	
b	() 121,209	$\frac{100}{[85.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	141,214	$\frac{100}{[102.0]}$	138,445	0.0 0.0 0.0	138,000	
c	() 120,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	114,608	$\frac{100}{[76.0]}$	150,800	0.0 0.0	151,000	
d	() 151,202	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	150,908	$\frac{100}{[99.9]}$	151,059	0.0 0.0	151,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	売急ぎ	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 143,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,241,244	3,439,856	11,801,388	9,869,300	1,932,088	(0.9542) 1,843,598	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	43,895,190 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	175.00	R C 5 F		855.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	200 %	200 %	435 ㎡	18.6 m x 23.4 m	前面道路：市道 9.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2～5 F：住居（ファミリータイプ）を想定			有効率の理由	91.1 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
～ 1	店舗	175.00	80.0	140.00	2,200	308,000	6.0	1,848,000
～ 2	住居	170.00	94.0	159.80	1,500	239,700	2.0	479,400
3～ 4	住居	170.00	94.0	159.80	1,550	247,690	2.0	495,380
～ 5	住居	170.00	94.0	159.80	1,600	255,680	2.0	511,360
～								
計		855.00	91.1	779.20		1,298,760		3,829,520
年額支払賃料					1,298,760 円 x 12ヶ月 = 15,585,120 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 420,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					15,585,120 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % = 800,256 円			
以上計 + a+ - -					15,204,864 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,829,520 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,380 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					15,241,244 円 (35,037 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	福岡東 2 C (賃) - 752	1,545 (1,481)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,661	対象基準階の 月額実質賃料 1,553 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 753	1,563 (1,499)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,645	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	福岡東 2 C (賃) - 751	1,418 (1,360)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,525	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	805,000 円	161,000,000 x	0.5 %
維持管理費	800,256 円	16,005,120 x	5.0 %
公租公課	土地 144,100 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,439,856 円 (	7,908 円 / m ²)	(経費率 22.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	161,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 855.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,869,300 円 (22,688 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,241,244 円	
総費用		3,439,856 円	
純収益 -		11,801,388 円	
建物等に帰属する純収益		9,869,300 円	
土地に帰属する純収益 -		1,932,088 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,843,598 円 (4,238 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	43,895,190 円 (	101,000 円 / m ²)	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東2C - 266	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西18m県道 東6m 二方路		商業 (90,400)	
b	福岡東2C - 377	福岡市東区		更地	()	長方形	北6m市道 東6m 角地		商業 (100,360) 駐車付置義務	
c	福岡東2C - 464	福岡市東区		更地	()	長方形	東6m区画街路		商業 (90,360)	
d	福岡東2K - 314	福岡市東区		更地	()	台形	南18m市道 東10m 北6m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等	
e	福岡東2C - 1153	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南25m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 727,609	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	748,095	100 [135.0]	554,144	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	571,000
b	() 252,525	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	258,899	100 [79.6]	325,250	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	335,000
c	() 522,088	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	547,670	100 [79.6]	688,028	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	709,000
d	() 471,312	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [/]	100 [96.3]	531,511	100 [101.0]	526,249	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	542,000
e	() 322,581	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	334,194	100 [72.7]	459,689	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	473,000
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 +0.66	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 +8.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 -3.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.40	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 -10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 520,000 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)
	208,007,137	43,451,979	164,555,158	118,309,000	46,246,158	(0.9107) 42,116,376	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	1,002,770,857 円 (379,000 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	730.00	SRC 14 F		10,532.00		
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 駅前 地区 計画 等 準防	100 %	400 %	400 %	2,644 ㎡	37.0 m x 68.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上共同住宅、駐車場は機械式を想定。			有効率 の理由	90.9 %	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 ~	店舗	730.00	50.0	365.00	4,300	1,569,500	8.0		12,556,000	
2 ~ 5	住宅	730.00	97.0	708.10	1,600	1,132,960	1.0		1,132,960	
							2.0		2,265,920	
6 ~ 10	住宅	730.00	97.0	708.10	1,660	1,175,446	1.0		1,175,446	
							2.0		2,350,892	
11 ~ 14	住宅	730.00	97.0	708.10	1,720	1,217,932	1.0		1,217,932	
							2.0		2,435,864	
1 ~	駐車場	312.00								
計		10,532.00	90.9	9,570.30		16,850,298			27,836,798	
年額支払賃料						16,850,298 円 x 12ヶ月 =		202,203,576 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						12,000 円/台 x 60 台 x 12ヶ月 +		= 8,640,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						202,203,576 円 x 5.0 %				
						+ 8,640,000 円 x 5.0 % =		10,542,179 円		
以上計 + a+ - -								200,301,397 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						27,836,798 円 x 95.0 % x 1.00 % =		264,450 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 %) 30,561,596 円 x 95.0 % x 0.2563 =		7,441,290 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						208,007,137 円		(78,671 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	福岡東 2 C (賃) - 351	1,727 (1,656)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,762	対象基準階の 月額実質賃料 1,732 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 352	1,738 (1,632)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	1,722	月額支払賃料 (1,660 円/㎡)
c	福岡東 2 C (賃) - 353	1,573 (1,477)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [97.0]	1,760	基準階 8 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	9,650,000 円	1,930,000,000 x	0.5 %
維持管理費	10,542,179 円	210,843,576 x	5.0 %
公租公課	土地 2,994,800 円	査定額	
	建物 16,405,000 円	1,930,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,930,000 円	1,930,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,930,000 円	1,930,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	43,451,979 円 (	16,434 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9107
(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	1,930,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m ² x 10,532.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	118,309,000 円 (44,746 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		208,007,137 円	
総費用		43,451,979 円	
純収益 -		164,555,158 円	
建物等に帰属する純収益		118,309,000 円	
土地に帰属する純収益 -		46,246,158 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		42,116,376 円 (15,929 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	1,002,770,857 円 (	379,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡県(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	13,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	79,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香住ヶ丘 6 丁目 5 番 7 外「香住ヶ丘 6 - 4 - 2」				地積 (m ²)	135	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		
	不整形 1:2	店舗兼住宅 S 2	小売店舗等が建ち並び駅に近い近隣商業地域	南西 7.7 m 市道	水道、ガス、下水	香椎花園前 50 m	(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	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	7.7 m 市道	交通施設	香椎花園前駅西方 50 m	法令規制	近商 (90,200)
地域要因の将来予測	中規模工場等が集積する工業地域として成熟しており、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後とも現状維持で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	74,800 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、東区のうち多々良川以北の近隣商業地域である。需要者の中心は地場及び周辺の法人若しくは個人事業者である。同一需給圏内における大規模 SC 等の進出により、旧来からの商業地域は衰退傾向にあるが、住宅地としての需要は依然として底堅く推移しており、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性を反映した価格で商業地の評価においては特に重視すべきものであるが、想定要素を多く含んでいることや、元本に見合う賃料の享受が困難な地域であること等から相対的規範性は劣ると判断する。以上から、比準価格を重視し、収益価格を勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 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 / m ²)	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 97,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響が一定程度認められるが、低金利政策に支えられ、宅地需要は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	地域要因に格別の変動はない。			
	変動率	年間	+2.1 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東2C - 875	福岡市東区		建付地	()	不整形	南13 m県道 北6 m 二方路		準工 (70,200)				
b	福岡東2C - 974	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北西13 m県道 南西8 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m				
c	福岡東2C - 775	福岡市東区		底地	()	ほぼ長方形	北西14 m市道		工業 (60,200)				
d	福岡東2C - 262	福岡市東区		建付地	()	不整形	南9.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 98,137	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	110,132	$\frac{100}{[107.7]}$	102,258	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	101,000			
b	() 120,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	114,608	$\frac{100}{[109.4]}$	104,761	画地 -1.0 行政 0.0	104,000			
c	() 129,710 129,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,672	$\frac{100}{[116.6]}$	110,353	その他 0.0	109,000			
d	() 83,158	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	94,246	$\frac{100}{[92.9]}$	101,449	その他 0.0	100,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 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 +0.20	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 +7.0	画地 -10.0	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 +6.0	交通・接近 -14.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -12.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 102,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,527,396	1,040,700	3,486,696	3,052,740	433,956	(0.9768) 423,888	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	10,092,571 円 (74,800 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 (㎡)		
店舗付共同住宅	90.00	R C 3 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 7.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗 2 階以上：1 D K タイプ、専有面積 30 ㎡程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	90.00	100.0	90.00	1,600	144,000	6.0	864,000	
2 ~ 3	住宅	90.00	100.0	90.00	1,400	126,000	2.0	252,000	
~									
~									
~									
計		270.00	100.0	270.00		396,000		1,368,000	
年額支払賃料				396,000 円 x 12ヶ月 =				4,752,000 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,752,000 円 x 5.0 % + 円 x % =				237,600 円	
以上計 + a+ - -								4,514,400 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,368,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				12,996 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =				0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +				4,527,396 円 (33,536 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	福岡東 2 C (賃) - 655	1,266 (1,214)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,390	対象基準階の 月額実質賃料 1,402 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 654	1,431 (1,402)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,460	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	249,000 円	49,800,000 x	0.5 %
維持管理費	237,600 円	4,752,000 x	5.0 %
公租公課	土地 31,200 円	査定額	
	建物 423,300 円	49,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	49,800 円	49,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,800 円	49,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,040,700 円 (	7,709 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(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	49,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 270.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,052,740 円 (22,613 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,527,396 円
総費用			1,040,700 円
純収益 -			3,486,696 円
建物等に帰属する純収益			3,052,740 円
土地に帰属する純収益 -			433,956 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			423,888 円 (3,140 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,092,571 円 (		74,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福岡県(県) 5 - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	39,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市東区西戸崎3丁目9番418「西戸崎3-1-23」				地積(㎡)	330	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) (90,200)	
(2)近隣地域	1:2	店舗兼住宅W2	店舗兼住宅と一般住宅等が混在する近隣商業地域	北東10.7m市道	水道、下水	西戸崎390m		
	範囲	東 30m、西 50m、南 0m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 24m、規模 330㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	10.7m市道	交通施設	西戸崎駅南西方390m	法令(近商(80,200)準防)規制(高度地区2種20m)
地域要因の将来予測	当該地域は店舗併用住宅のほかに一般住宅等が混在する近隣商業地域であり当面は現状を維持するものと考え、周辺では戸建分譲も見られ徐々に住宅地への度合いが高まるものと予測。							
(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	39,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,800 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、J R香椎線(海の中道線)の各駅周辺に存する近隣商業地域及び西戸崎駅を最寄駅とする背後の住宅地域。需要の中心は、福岡市及びその周辺の1次取得者のほか同一需給圏に地縁的選好性を有する個人事業者や居住者が主体である。近隣地域は、近年商業地域としての色彩が徐々に薄れており、背後の住宅地の価格の影響を受けつつある。土地は800~1,200万円、新築の戸建の物件は2,500~3,000万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の店舗併用住宅が標準的ではあるが、事業用向けの賃貸市場の成熟の程度及び投資対象としての魅力は総じて低いことから収益価格は相対的に信頼性が劣る。よって、本件では実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、また近接標準地との検討を踏まえ、近隣では更地化し戸建分譲が見られる一方、新型コロナウイルスの影響でやや停滞気味であること等、最近の取引動向や利用状況等をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格	36,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	39,200	
(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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	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 39,300 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	東区は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引件数は2019年は前年比12%増、建築着工は3,300戸であるが前年比減。		
	- 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 %		個別的要因 変動要因は特になし。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東2C - 352	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
b	福岡東2C - 457	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)	
c	福岡東2K - 5	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西18 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
d	福岡東2C - 355	福岡市東区		建付地	()	長方形	北4 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡東2C - 376	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東18 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 40,371	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	40,694	100 [102.0]	39,896	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	39,900
b	() 39,618	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	39,113	100 [96.0]	40,743	環境 0.0	40,700
c	() 54,248	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	54,899	100 [111.1]	49,414	画地 0.0	49,400
d	() 34,563	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,909	100 [88.3]	39,535	行政 0.0	39,500
e	() 40,361	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,321	100 [105.0]	38,401	その他 0.0 [100.0] 100	38,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,800 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)
	4,824,853	1,047,120	3,777,733	3,354,260	423,473	(0.9750) 412,886	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,830,619 円 (29,800 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	170.00	L S 2 F		340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.0 m x 24.5 m	前面道路：市道 10.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗 1 戸、2 階：3 L D K 2 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 (円)		b権利金等 (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	170.00	100.0	170.00	1,500	255,000	6.0	1,530,000		
2 ~	住宅	170.00	100.0	170.00	960	163,200	2.0	326,400	1.0	163,200
~										
~										
計		340.00	100.0	340.00		418,200		1,856,400		163,200
年額支払賃料						418,200 円 x 12ヶ月 = 5,018,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,018,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 250,920 円				
以上計 + a+ - -						4,767,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,856,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,636 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 %) 163,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 39,737 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,824,853 円 (14,621 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	福岡東 2 C (賃) - 354	2,045 (1,961)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [200.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,023	対象基準階の 月額実質賃料 982 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 355	911 (892)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [108.0]	966	月額支払賃料 (960 円/㎡)
c	福岡東 2 C (賃) - 381	845 (827)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [99.0]	990	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	247,000 円	49,400,000 x	0.5 %
維持管理費	250,920 円	5,018,400 x	5.0 %
公租公課	土地 30,500 円	査定額	
	建物 419,900 円	49,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	49,400 円	49,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,400 円	49,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,047,120 円 (	3,173 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	49,400,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² x 340.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,354,260 円 (10,164 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,824,853 円	
総費用		1,047,120 円	
純収益 -		3,777,733 円	
建物等に帰属する純収益		3,354,260 円	
土地に帰属する純収益 -		423,473 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		412,886 円 (1,251 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,830,619 円 (	29,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
福岡県(県) 5 - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	332,000,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	福岡市東区名島3丁目2829番「名島3-2-16」				地積(㎡)	1,508	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) (100,200)			
	1:1.5	店舗、事務所兼工場 S3	小売店舗、営業所等が多い路線商業地域	北西32m 国道、三方路	水道、ガス、下水	名島200m				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	沿道施設用地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、			規模	1,500㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	地区計画で近隣商業ゾーンに指定された商業地域であるが中高層店舗付共同住宅も混在	街路	3.2m国道	交通施設	西鉄名島駅 北東方200m	法令規制	近商(80,200)準防	
地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線国道沿いに自動車関連店舗、営業所等が見られる路線商業地域である。地区計画で近隣商業ゾーンに指定されており、店舗等の立地が進むが、中高層店舗付共同住宅も建設されると予測される。									
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	230,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	165,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市東区を中心とした幹線道路沿いの路線商業地域及び駅徒歩圏内に形成された存する圏域である。主たる需要者は店舗経営を目的とした法人等であると判断されるが、共同住宅需要もあり得る。香椎副都心土地区画整理事業施行区域内において高層の共同住宅等が多数供給され背後人口及び通過車両に優るが、店舗用地よりも共同住宅需要の方がやや強い。取引件数が少なく、また規模により総額が異なるが、2~4億円程度と把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似の路線商業地等に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確であり不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格である。収益価格は、収益性を基礎に取引される地域であるため考慮すべき価格であるが、試算の過程で想定上の条件が介在し、説得力は相対的にやや劣ると判断される。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他		
(10)対年対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 200,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	新型コロナウイルスによる影響もあるが、人口及び世帯数は増加傾向にあり、低金利等を背景に不動産需要は堅調に推移している。	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
	- 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 標準地番号 福岡東 5 - 2 公示価格 216,000 円/㎡										変動率	年間 +10.0 %	半年間 +1.9 %	個別的	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	福岡東2C - 652	福岡市東区		底地	()	ほぼ長方形	北西30 m国道		近商 (90,200)		
b	福岡東2C - 377	福岡市東区		更地	()	長方形	北6 m市道 東6 m 角地		商業 (100,360) 駐車付置義務		
c	福岡東2C - 664	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東10 m市道		近商 (90,200)		
d	福岡東2C - 1160	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北12 m県道 南4 m 二方路		準工 (60,200)		
e	福岡東2C - 858	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西28 m国道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(175,439) 175,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	177,018	$\frac{100}{[83.3]}$	212,507	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	219,000	
b	() 252,525	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	254,977	$\frac{100}{[110.1]}$	231,587	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	239,000	
c	() 139,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,925	$\frac{100}{[58.0]}$	242,974	その他 0.0	250,000	
d	(150,432) 150,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	148,679	$\frac{100}{[63.3]}$	234,880	その他 0.0	242,000	
e	() 228,241	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	241,251	$\frac{100}{[94.1]}$	256,377	[103.0] 100	264,000	
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 +0.15	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -8.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -14.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.63	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 -1.0	画地 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： 230,000 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	27,496,800	6,063,300	21,433,500	10,187,100	11,246,400	(0.9742) 10,956,243	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	249,005,523 円 (165,000 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 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	S 2 F		1,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	1,508 ㎡	33.8 m x 46.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所と想定。			有効率 の理由	100.0 %	店舗兼事務所としては標準的である。

(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	500.00	100.0	500.00	2,900	1,450,000	6.0	8,700,000
2 ~	事務所	500.00	100.0	500.00	1,900	950,000	6.0	5,700,000
~								
~								
~								
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,400,000		14,400,000
年額支払賃料				2,400,000 円 x 12ヶ月 = 28,800,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				28,800,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,440,000 円				
以上計 + a+ - -				27,360,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 136,800 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				27,496,800 円 (18,234 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	福岡東 2 C (賃) - 1083	1,356 (1,350)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,767	対象基準階の 月額実質賃料 2,915 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 1082	1,900 (1,894)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,969	月額支払賃料 (2,900 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	735,000 円	147,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,440,000 円	28,800,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,344,800 円	査定額	
	建物 1,249,500 円	147,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,063,300 円 (	4,021 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(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	147,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,187,100 円 (6,755 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			27,496,800 円
総費用			6,063,300 円
純収益 -			21,433,500 円
建物等に帰属する純収益			10,187,100 円
土地に帰属する純収益 -			11,246,400 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			10,956,243 円 (7,265 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	249,005,523 円 (		165,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡県(県) 5 - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	366,000,000 円	1㎡当たりの価格	362,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 21日	(6)路線価	[令和 2年1月]	280,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区箱崎1丁目29番「箱崎1-4-10」				地積(㎡)	1,011	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	2:1	店舗兼共同住宅SRC 11	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	西30m 県道	水道、ガス、下水	箱崎450m	(その他)地区計画等(90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 70m、北 50m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 24m、			規模	850㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 30m県道	交通 施設	箱崎駅南西450m	法令 商業(80,400)地区計画等	
	地域要因の将来予測	店舗付共同住宅・事業所等が建ち並ぶ商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められないが、交通接近条件に恵まれた地域であり、今後は画地の高度利用が更に進展するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	374,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	246,000 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、最寄駅への接近性等の交通利便性が良好な東区内の商業地域である。需要者の中心は不動産賃貸を目的とする不動産業者及びマンション開発業者等である。当該地域は交通接近条件に恵まれた商業地域であり、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は土地の収益性を反映した価格であるが、試算の課程に想定要素が多く介在し、流動的な性格を有することから低位に求められたものと判断する。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 画地 +3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	福岡県(県) 5 - 6	[110.0]	100	100	[100.0]	359,000		
	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[100.0]			
	200,000 円/㎡	100	[103.0]	[59.5]	100			
(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 330,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	低金利政策が続くなか、市内における地価の相対的な割安感から当区内の商業地に係る需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因に格別の変動は認められない。		
	変動率	年間 +9.7 %	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	福岡東2C - 163	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南東13.9 m市道		商業 (80,400) 高度地区2種20m					
b	福岡東2K - 815	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南西26 m県道 北東5.5 m 二方路		商業 (90,400)					
c	福岡東2C - 776	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北東25 m市道 南東3.6 m 角地		2住居 (80,200) 高度地区2種20m					
d	福岡東2C - 676	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東25 m県道		商業 (90,400)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	(257,976) 257,976	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	286,218	$\frac{100}{[77.3]}$	370,269	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	(328,502) 328,502	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	334,446	$\frac{100}{[91.8]}$	364,320		370,000				
c	() 182,632	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	256,253	$\frac{100}{[70.0]}$	366,076		364,000				
d	() 362,891	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	383,213	$\frac{100}{[98.8]}$	387,867		366,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			388,000				
								[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 +0.54	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-15.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 画地	0.0 -29.3	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 -15.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	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	+4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	374,000 円 / ㎡]					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	70,443,672	15,584,470	54,859,202	43,645,600	11,213,602	(0.9322) 10,453,320	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	248,888,571 円 (246,000 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	450.00	S R C 9 F		3,995.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	1,011 ㎡	48.0 m x 22.0 m	前面道路：県道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上は 3 L D K 共同住宅を想定。			有効率の理由	86.8 %	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)
1 ~ 1	店舗	380.00	60.0	228.00	2,800	638,400	8.0	5,107,200
2 ~ 4	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,600	648,000	4.0	2,592,000
5 ~ 7	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,630	660,150	4.0	2,640,600
8 ~ 9	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,660	672,300	4.0	2,689,200
~		15.00						
計		3,995.00	86.8	3,468.00		5,907,450		26,183,400
年額支払賃料				5,907,450 円 x 12ヶ月 = 70,889,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 + = 3,000,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				70,889,400 円 x 5.0 % + 3,000,000 円 x 5.0 % = 3,694,470 円				
以上計 + a+ - -				70,194,930 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				26,183,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 248,742 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				70,443,672 円 (69,677 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	福岡東 2 C (賃) - 653	1,833 (1,757)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,699	対象基準階の 月額実質賃料 1,605 円/㎡
b	福岡東 2 C (賃) - 651	1,641 (1,572)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,596	月額支払賃料 (1,600 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	3,560,000 円	712,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,694,470 円	73,889,400 x	5.0 %
公租公課	土地 854,000 円	査定額	
	建物 6,052,000 円	712,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	712,000 円	712,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	712,000 円	712,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	15,584,470 円 (	15,415 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9322
(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	712,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 3,995.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	43,645,600 円 (43,171 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		70,443,672 円	
総費用		15,584,470 円	
純収益 -		54,859,202 円	
建物等に帰属する純収益		43,645,600 円	
土地に帰属する純収益 -		11,213,602 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		10,453,320 円 (10,340 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	248,888,571 円 (	246,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
福岡県(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二 印

鑑定評価額	147,000,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津1丁目1番53 「多の津1-7-2」			地積 (㎡)	1,653	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 (60,300)			
	1:1.2	倉庫兼事務所 RC 3	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南20 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	箱崎2.3 km	(その他) 流通業務地区 (70,300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 300 m、南 70 m、北 60 m		標準的使用	事務所兼倉庫地					
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 45 m、		規模	1,600 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 20 m市道	交通 箱崎駅 北東方2.3 km	法令 準工 (60,300)				
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。工業地の需要は根強く、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 92,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 73,800 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	同一需給圏は東区における工場、事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。需要者の中心は県内外における物流・工場関連の事業法人である。物流倉庫を中心とした土地需要は拡大しており、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は規模によるが土地総額で1～3億円程度と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域にあることから、最有効使用は事務所兼倉庫である。収益価格は賃料の粘性性などにより低位となった。本件では事業採算を助算のうえ市場性を重視する工業地域にあることより、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、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 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		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
	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 84,000 円/㎡		価格形 成要 因		(一般的 要因)	東区の人口は微増傾向にあり、不動産取引は概ね横這いで推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地域 要因)	事業所、物流倉庫等の工業地の需要は拡大しており、地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地番号	標準地			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +6.0 %	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	福岡東2C - 566	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東8 m市道		工業 (60,200)				
b	福岡東2C - 359	福岡市東区		更地	()	台形	北東40 m市道 南西8 m 二方路		工業 (70,200)				
c	福岡東2K - 712	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西10 m市道		準工 (60,200)				
d	福岡東2C - 563	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		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	() 84,336	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,348	$\frac{100}{[95.4]}$	89,463	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
b	() 90,930	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	94,496	$\frac{100}{[106.7]}$	88,562		92,100			
c	() 82,996	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	97,751	$\frac{100}{[111.1]}$	87,985		91,200			
d	() 92,890	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,398	$\frac{100}{[105.8]}$	90,168		90,600			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100	92,900			
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 +0.30	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 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	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 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,000 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)
	28,413,360	5,895,700	22,517,660	17,008,500	5,509,160	(0.9742) 5,367,024	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	121,977,818 円 (73,800 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 (㎡)		
事務所兼倉庫	800.00	S 2 F		1,600.00		
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 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	1,653 ㎡	37.0 m x 44.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	事務所兼倉庫 一棟貸し			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)
1 ~	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,700	1,360,000	6.0	8,160,000
2 ~	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,400	1,120,000	6.0	6,720,000
~								
~								
計		1,600.00	100.0	1,600.00		2,480,000		14,880,000
年額支払賃料				2,480,000 円 x 12ヶ月 = 29,760,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一括賃貸につき共益費はない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより担保されている 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				29,760,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,488,000 円				
以上計 + a+ - -				28,272,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,880,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 141,360 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				28,413,360 円 (17,189 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	福岡東2C(賃) - 551	1,682 (1,673)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[97.8]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,755	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	福岡東2C(賃) - 251	1,314 (1,301)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,669	月額支払賃料 (1,700 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	1,275,000 円	255,000,000 x	0.5 %
維持管理費	892,800 円	29,760,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,050,400 円	査定額	
	建物 2,167,500 円	255,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	255,000 円	255,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	255,000 円	255,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,895,700 円 (	3,567 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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)	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	0.9742
(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	255,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,008,500 円 (10,289 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			28,413,360 円
総費用			5,895,700 円
純収益 -			22,517,660 円
建物等に帰属する純収益			17,008,500 円
土地に帰属する純収益 -			5,509,160 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,367,024 円 (3,247 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	121,977,818 円 (		73,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	53,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	[令和 2年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津2丁目7番22「多の津2-6-2」				地積(㎡)	729	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(60,300)	
	1.5:1	倉庫兼事務所 S2	事務所、倉庫等が建ち並び流通業務地域	南9m市道、背面道	水道、ガス、下水	箱崎2.9km	(その他)流通業務地区(70,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 50m			標準的使用	事務所付倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 25m、			規模	750㎡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	9m市道	交通施設	JR箱崎駅北東方2.9km	法令 準工(60,300)流通業務地区
	地域要因の将来予測	事務所付倉庫等が建ち並び交通利便性が良好な流通業務地域であり、不動産需要は依然として堅調である。新型コロナウイルスの影響は限定的であると考えられ、地価の上昇傾向が継続している。						
(3)最有効使用の判定	事務所付倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,300 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	同一需給圏を、福岡市東区南部、糟屋郡西部及び博多区東部までの倉庫などの物流施設や事務所等が多い流通業務地域一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は、物流の拠点を求める法人事業者、不動産投資家等が中心であると考えられる。物流施設への不動産投資は依然として堅調であり、地価は引き続き上昇傾向で推移している。取引される価格帯としては、対象基準地と同程度の土地で、概ね5,000~5,500万円程度であるものと思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、賃貸に供されている倉庫・事務所等が少なく賃料水準が見出しにくい、収益価格の規範性はやや劣るものと思料される。一方、比準価格は不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であり、規範性が高いと判断される。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較量し、周辺の公基準地とのバランスにも留意し、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他
	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 68,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	人口は、県全体では概ね横ばい傾向だが、東区は、県全体の増加を上回るペースで推移。高齢化率は、県全体に比して低位で推移。		
	- 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	+7.4 %	半年間	%
				地域要因	福岡市内及びその近郊市町において、倉庫、配送センター等の物流施設に対する需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向が続いている。			
				個別的要因	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			

(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	福岡東2C - 452	福岡市東区		建付地	()	台形	南西3.3 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡東2C - 359	福岡市東区		更地	()	台形	北東40 m市道 南西8 m 二方路		工業 (70,200)	
c	福岡東2C - 566	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東8 m市道		工業 (60,200)	
d	福岡東2C - 274	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		「調区」 (40,50)	
e	粕屋2C - 155	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北西8.4 m町道		準工 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 72,545	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	77,855	100 [103.8]	75,005	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	76,500
b	() 90,930	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	94,496	100 [130.3]	72,522	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	74,000
c	() 84,336	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,348	100 [118.1]	72,268	街路 +2.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	73,700
d	() 40,396	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,204	100 [61.8]	66,673	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	68,000
e	() 74,911	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,282	100 [105.0]	74,554	街路 [102.0] 交通・ 接近 100 環境 0.0	76,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +15.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +17.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -15.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -21.0		
e	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 74,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,643,983	1,904,435	6,739,548	4,788,630	1,950,918	(0.9742) 1,900,584	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	43,195,091 円 (59,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	430.00	S 2 F		860.00		
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 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	729 ㎡	34.0 m x 21.5 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の土地利用状況から、上記の通り判断した。			有効率 の理由	95.0 %	類似の建物のレントブル比を参考とした。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	倉庫・事務所	430.00	95.0	408.50	1,020	416,670	4.0	1,666,680		
2 ~ 2	倉庫	430.00	95.0	408.50	830	339,055	4.0	1,356,220		
~										
~										
~										
計		860.00	95.0	817.00		755,725		3,022,900		
年額支払賃料						755,725 円 x 12ヶ月 = 9,068,700 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する地域慣行はないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金で担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,068,700 円 x 5.0 % 円 x % = 453,435 円				
以上計 + a+ - -						8,615,265 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,022,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 28,718 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						8,643,983 円 (11,857 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	福岡東2C(賃) - 251	1,314 (1,301)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [135.0]	100 [100.0]	1,014	対象基準階の 月額実質賃料 1,023 円/㎡
b	福岡東2C(賃) - 551	1,682 (1,673)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [140.0]	100 [100.0]	1,214	月額支払賃料 (1,020 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	345,500 円	69,100,000 x	0.5 %
維持管理費	453,435 円	9,068,700 x	5.0 %
公租公課	土地	380,000 円	査定額
	建物	587,300 円	69,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	69,100 円	69,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	69,100 円	69,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,904,435 円 (	2,612 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(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	69,100,000 円	設計監理料率 78,000 円 / m ² x 860.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,788,630 円 (6,569 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,643,983 円
総費用			1,904,435 円
純収益 -			6,739,548 円
建物等に帰属する純収益			4,788,630 円
土地に帰属する純収益 -			1,950,918 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,900,584 円 (2,607 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	43,195,091 円 (		59,300 円 / m ²)