

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
福岡南(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	47,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	235,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 1 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 3 年1月] 185,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区市崎 2 丁目 4 3 番外「市崎 2 - 2 - 9」			地積 (m ²)	204	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 950 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 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 20 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	高台丘陵地に在る品等の高い住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	高宮駅西方 950 m 法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	公法上の既成もあり戸建住宅を中心にした品等の高い住宅地域である。コロナ禍の影響でマインド面の低下も看取できるが、地域環境に希少性が認められ、地価上昇率の鈍化傾向は認められるものの需要は堅調に推移。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	235,000 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	同一需給圏は西鉄天神大牟田線西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウズビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。取引は総額重視でハウズビルダー等は土地を細分化して総額を抑え 4 ~ 5 千万円程度で販売している事例も散見される。コロナ禍の影響は小さく住宅需要は堅調に推移、地価も上昇基調で推移している。標準的画地で総額 4 千 5 百万円から 5 千万円程度が中心価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も点在するが、土地本来の最有効使用の観点とは別個の動機等により建築されたものが多く、経済合理性に合致した賃料水準が形成されていないのが実情である。かかる中、公法上の規制及び収益性よりも快適性を旨とする地域的特性にも鑑み、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した標準価格を中心に、代表標準地との均衡性に留意のうえ、更に当市の住宅需要も斟酌して鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	340,000 円 / m ²	[106.2]	100	100	[100.0]	235,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +3.1 %	100	[102.0]	[150.7]	100		0.0 +3.0 +33.0 +10.0 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 228,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) コロナ禍の影響等が見受けられるものの、現下の金融情勢等や福岡市の成長性等を背景に住宅需要は堅調に推移している。 (地域要因) 前記一般的要因を背景に、希少性が認められる立地条件とも相俟って、需要は堅調、地価も上昇基調で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動は無い。		
	変動率	年間 +3.1 %	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	福岡南3C - 1303	福岡市南区		更地	()	長方形	東9 m市道		1低専 (50,80)		
b	福岡南3C - 1116	福岡市南区		更地	()	長方形	西6.3 m市道		1低専 (50,80)		
c	福岡南3C - 1203	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西6.5 m市道		1低専 (50,80) 風致地区		
d	福岡南3C - 1207	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	東6.1 m市道		1低専 (50,80)		
e	福岡中央3C - 6	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道 北西6 m 準角地		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	() 300,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	319,348	$\frac{100}{[134.7]}$	237,081	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	237,000
b	() 187,561	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	192,813	$\frac{100}{[99.0]}$	194,761	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	195,000
c	() 198,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	206,224	$\frac{100}{[86.4]}$	238,685	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	239,000
d	() 212,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	215,759	$\frac{100}{[91.8]}$	235,032	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	235,000
e	() 150,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	155,231	$\frac{100}{[75.2]}$	206,424	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	206,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.67	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 -20.0	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： 235,000 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			既成市街地で適切な資料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		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

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 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社わがまち不動産研究所. Row 1: 福岡南(県) - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 172,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 130,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

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	福岡南3C - 806	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東4 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡南3C - 701	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡南3C - 412	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m	
d	福岡南3C - 707	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道		2 住居 (60,160) 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	() 130,126	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [94.8]	144,813	100 [82.1]	176,386	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	176,000
b	() 159,459	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	169,505	100 [96.8]	175,108	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	175,000
c	() 116,748	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	117,435	100 [68.6]	171,188	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	171,000
d	() 165,268	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	173,531	100 [99.8]	173,879	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	174,000
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 +0.50	街路 0.0 画地 -5.2	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 -8.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 +0.32	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 -3.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -22.0		
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 +5.0	環境 -2.0		
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： 175,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,430,733	602,910	2,827,823	1,512,870	1,314,953	(0.9760) 1,283,394	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	32,907,538 円 (166,000 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	87.22	L S 2 F		154.80		
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%	198㎡	14.0 m x 14.2 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	1 D K (約 2 5 ㎡) 6 戸の共同住宅を想定			有効率 の理由	98.1%	外階段・開放廊下のため

(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	共同住宅	77.40	98.1	75.90	1,739	131,990	1.0		131,990		
							1.0		131,990		
2 ~ 2	共同住宅	77.40	98.1	75.90	1,779	135,026	1.0		135,026		
							1.0		135,026		
~											
~											
~											
計		154.80	98.1	151.80		267,016			267,016		
年額支払賃料						267,016 円 x 12ヶ月 =				3,204,192 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 4台 x 12ヶ月 +				= 336,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されており計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,204,192 円 x 5.0 % + 336,000 円 x 5.0 % =				177,010 円	
以上計 + a+ - -										3,363,182 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						267,016 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,537 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 %) 267,016 円 x 95.0 % x 0.2563 =				65,014 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 + + +						3,430,733 円 (17,327 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	福岡南(賃) 3 C - 701	1,691 (1,656)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	1,779	対象基準階の 月額実質賃料 1,818 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 C - 702	1,784 (1,746)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	1,858	月額支払賃料 (1,779 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	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	177,010 円	3,540,192 x	5.0 %
公租公課	土地 79,400 円	査定額	
	建物 203,100 円	23,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	602,910 円 (	3,045 円 / m ²)	(経費率 17.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,900,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 154.80 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,512,870 円 (7,641 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,430,733 円
総費用			602,910 円
純収益 -			2,827,823 円
建物等に帰属する純収益			1,512,870 円
土地に帰属する純収益 -			1,314,953 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,283,394 円 (6,482 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	32,907,538 円 (		166,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	55,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区老司5丁目651番36 「老司5-38-12」			地積 (㎡)	182	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	(その他)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南3.8 m 市道	水道、ガス、下水	大橋4.5 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡程度、形状			長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 3.8 m市道	交通 大橋駅南方4.5 km	法令 1 低専 (50,80)	規制			
	地域要因の将来予測	都心へのアクセスにやや難はあるが閑静な住環境を保つ既存住宅地域であり、当面、現況用途を維持する。需要は堅調に推移し、当分の間、地価は上昇傾向にあると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	72,500 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	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部の郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーである。コロナ禍により一時的に不動産市場が停滞したが、圏内においては住宅購入のマインドが依然強く、中規模画地の分割により総額を抑制して住宅購入するケースが多くみられる。市場の中心価格帯は、土地約 180 ㎡で約 1 千 3 百万円、新築戸建て約 3 千 ~ 3 千 5 百万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は現実の取引から生じた事例に適正な補正を施して求められており、地域市況を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないため非適用とした。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、標準価格を採用して上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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 其他	地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	80,500 円 / ㎡	[105.0]	100	100	[100.0]	72,400	0.0	+4.0	
			100	[100.0]	[116.8]	100		0.0	+3.0	
								0.0	+9.0	
								0.0	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 68,500 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		価格変動状況要因	変動要因	区内の前年度地価上昇率はコロナ禍により圧縮傾向にあったが、第 5 波等の懸念は残りつつも市場は再び動き始めている。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正			地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
	変動率	年間 +5.8 %	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	福岡南3C - 1320	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	東4.5 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
b	福岡南3C - 314	福岡市南区		建付地	()	正方形	南西4.6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区 高さ制限10m					
c	福岡南3C - 513	福岡市南区		更地	()	台形	西4 m市道 北4 m 角地		1低専(60,80) 特別用途地区					
d	福岡南3C - 913	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西5.1 m市道 北東5.5 m 二方路		1低専(50,80) 特別用途地区					
e	福岡南3C - 1419	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北西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	() 56,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.3]$ 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,265	$\frac{100}{[102.0]}$	68,887	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	() 71,345	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,771	$\frac{100}{[102.0]}$	72,325		68,900				
c	() 70,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,292	$\frac{100}{[98.8]}$	73,170		72,300				
d	() 75,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,954	$\frac{100}{[104.0]}$	76,879		73,200				
e	() 69,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,223	$\frac{100}{[102.0]}$	70,807	[100.0] 100	76,900				
										70,800				
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 +0.48	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	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	+2.0 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 +0.48	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,500 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、原価法は適用できない。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は自己利用を前提とした住宅建設が中心となっており居住の快適等を重視する地域である。よって、収益獲得目的のアパート等の想定は事業収支の観点から非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社みずほ不動産鑑定所. Row 1: 福岡南(県) - 4, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 井上 真輔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 281,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 215,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison factors and price changes.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 3 C - 521	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道 北5.9 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
b	福岡南 3 K - 1206	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		1 中専 (60,200) 高度地区2種15m			
c	福岡南 3 C - 505	福岡市南区				貸家建付地	()	長方形	北西5.4 m市道		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
d	福岡南 3 K - 1205	福岡市南区				貸家建付地	()	ほぼ整形	北東7 m市道		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
e	福岡中央 3 C - 1103	福岡市中央区				建付地	()	袋地等	北西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2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	() 461,016	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	456,540	100 [131.7]	346,651	街路 交通・ 接近	0.0	347,000			
b	() 301,969	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	317,671	100 [110.1]	288,530	環境 画地	0.0	289,000			
c	() 303,964	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	326,761	100 [116.8]	279,761	行政	0.0	280,000			
d	() 315,665	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	334,289	100 [112.5]	297,146	その他	0.0	297,000			
e	() 189,048	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	245,762	100 [93.1]	263,976	[100.0] 100	0.0	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 +0.50	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	+9.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.47	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 +4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
c	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	0.0 +4.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	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 +4.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 -19.0	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	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 287,000 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			既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,717,723	1,717,040	7,000,683	4,426,590	2,574,093	(0.9779) 2,517,206	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	64,543,744 円 (233,000 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	152.83	R C 3 F		397.50		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	277 ㎡	12.2 m x 23.0 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K (約 3 3 ㎡) 1 1 戸の賃貸共同住宅を想定。			有効率の理由	90.5 %	片廊下式・開放廊下のため標準的と判断。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	132.50	74.6	98.91	1,930	190,896	1.0	190,896	1.0	190,896
							1.0	190,896	1.0	190,896
2 ~ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	1,970	257,085	1.0	257,085	1.0	257,085
							1.0	257,085	1.0	257,085
3 ~ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	1,970	257,085	1.0	257,085	1.0	257,085
							1.0	257,085	1.0	257,085
~										
~										
計		397.50	90.5	359.91		705,066				705,066 705,066
年額支払賃料						705,066 円 x 12ヶ月 = 8,460,792 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)						11,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 528,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						8,460,792 円 x 5.0 % + 528,000 円 x 5.0 % = 449,440 円				
以上計 + a+ - -						8,539,352 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						705,066 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,698 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 %) 705,066 円 x 95.0 % x 0.2563 = 171,673 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 + + +						8,717,723 円 (31,472 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	福岡南(賃) 3 K - 702	2,097 (2,053)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	2,056	対象基準階の 月額実質賃料 2,014 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 K - 503	2,026 (1,984)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	100 [110.0]	100 [113.0]	1,895	月額支払賃料 (1,970 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	299,600 円	74,900,000 x	0.4 %
維持管理費	449,440 円	8,988,792 x	5.0 %
公租公課	土地 181,600 円	査定額	
	建物 636,600 円	74,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	74,900 円	74,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	74,900 円	74,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,717,040 円 (	6,199 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9779
(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	74,900,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 397.50 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,426,590 円 (15,980 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,717,723 円	
総費用		1,717,040 円	
純収益 -		7,000,683 円	
建物等に帰属する純収益		4,426,590 円	
土地に帰属する純収益 -		2,574,093 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,517,206 円 (9,087 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	64,543,744 円 (	233,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
福岡南(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	40,700,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年1月]	95,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区柳河内 2 丁目 9 7 0 番 6 7 「柳河内 2 - 5 - 1 7」			地積 (㎡)	331	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 2.1 km	(その他) 高度地区 2 種 20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 90 m、北 90 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 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	高宮駅南西方 2.1 km 法令 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域であるが、近隣地域周辺では、規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲地等の建設が継続しているが、引き続き、コロナ禍における不動産の需給動向に留意を要する。						
(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	125,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	97,100 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、低金利政策維持による需要拡大も相俟って、近時では高値の取引も散見される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建て総額 3,500 ~ 4,000 万円である。							
(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、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象標準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
		100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 -10.0	
							補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	福岡南(県) - 19						標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[105.8]	100	100	[100.0]		標準 環境 0.0 要 環境 -10.0	
	103,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[89.1]	100	122,000	補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
							その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 117,000 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。引き続きコロナ禍における不動産の需給動向に注視。		
	- 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)	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、コロナ禍による影響には注視。		
	変動率	年間 +5.1 %	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	福岡南3C - 1401	福岡市南区		建付地	()	不整形	南西4 m市道		1低専 (50,80)		
b	福岡南3C - 218	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東8 m 角地		1低専 (60,80)		
c	福岡南3C - 219	福岡市南区		更地	()	不整形	南西6 m市道 北東4 m 二方路		1低専 (60,80)		
d	福岡南3C - 621	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 91,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	119,197	$\frac{100}{[95.1]}$	125,339	街路 交通・ 0.0	125,000	
b	() 159,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	151,787	$\frac{100}{[121.1]}$	125,340	接近 環境 0.0	125,000	
c	() 111,595	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	128,706	$\frac{100}{[102.8]}$	125,200	画地 行政 0.0	125,000	
d	() 125,915	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	135,856	$\frac{100}{[107.8]}$	126,026	その他 0.0	126,000	
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 +0.43	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0
			画地 -20.0	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		
b	正常	% / 月 +0.11	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 +20.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0
			画地 +6.1	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		
c	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			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		
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： 125,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	5,835,908	1,170,940	4,664,968	3,380,220	1,284,748	(0.9760) 1,253,914	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	32,151,641 円 (97,100 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	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 %	160 %	331 ㎡	15.0 m x 23.0 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 階建のアパート（ファミリータイプ）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	180.00	100.0	180.00	1,380	248,400	2.0	496,800
2 ~ 2	住宅	180.00	100.0	180.00	1,400	252,000	1.0	248,400
~							2.0	504,000
~							1.0	252,000
計		360.00	100.0	360.00		500,400		1,000,800
年額支払賃料						500,400 円 x 12ヶ月 = 6,004,800 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)						敷金等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 (%))						6,004,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 300,240 円		
以上計 + a+ - -						5,704,560 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,000,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,508 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 %) 500,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 121,840 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 + + +						5,835,908 円 (17,631 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	福岡南(賃) 3 C - 1402	1,155 (1,154)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,332	対象基準階の 月額実質賃料 1,432 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 C - 1404	1,270 (1,269)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,465	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	213,600 円	53,400,000 x	0.4 %
維持管理費	300,240 円	6,004,800 x	5.0 %
公租公課	土地 96,400 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 ~	1,170,940 円 (	3,538 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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 (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,380,220 円 (10,212 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,835,908 円	
総費用		1,170,940 円	
純収益 -		4,664,968 円	
建物等に帰属する純収益		3,380,220 円	
土地に帰属する純収益 -		1,284,748 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,253,914 円 (3,788 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	32,151,641 円 (	97,100 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福岡南(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	39,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	153,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	福岡市南区長住 4 丁目 1 3 区 7 9 番 5 「長住 4 - 1 3 - 2 5」				地積 (m ²)	256	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)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 3.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19.5 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 6 m 市道	交通 高宮駅 南西方 3.6 km	法令 1 低専 (50,80)	規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした古くからの住宅団地で、画地の細分割等を伴いながら、今後も住宅地として成熟するものと予測する。良好な住環境を背景に住宅需要は堅調に推移しており、地価は今後も安定的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	153,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区長住地区を中心とする住宅地域で、主たる需要者は福岡中心部への通勤者等が想定される。当圏域は、西鉄沿線等と比較すると交通利便性はやや劣るが、良好な住環境を背景に需要は堅調に推移しており、新型コロナウイルス感染拡大後においても、依然として画地の細分割等の動きも活発である。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば土地で総額 4, 0 0 0 万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	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、長住地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等からアパート用地の需要も弱いことを踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向等も踏まえ、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 化 環境 補 画地 正 行政 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / 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 151,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	区内の取引件数はコロナ禍以前の水準まで回復。ミニ開発分譲等の動きも良好で、継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移。	
	- 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							要因	要因	個別的要因に変動はない。
変動率		年間 +1.3 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南3C - 217	福岡市南区				建付地	()	袋地等	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡南3C - 1103	福岡市南区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南3C - 222	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北5.9 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡南3C - 1107	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡南3C - 1109	福岡市南区				建付地	()	長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 151,723	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	166,565	100 [109.1]	152,672	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	159,000		
b	() 160,289	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	155,511	100 [109.1]	142,540	環境 画地	0.0 +4.0	148,000		
c	() 156,715	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	157,655	100 [109.1]	144,505	行政	0.0	150,000		
d	() 142,318	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	143,457	100 [100.0]	143,457	その他	0.0	149,000		
e	() 152,019	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	150,231	100 [100.0]	150,231		[104.0] 100	156,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 -8.0	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 +8.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +8.0
c	正常	% / 月 +0.11	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 +8.0
d	正常	% / 月 +0.10	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 0.0
e	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 153,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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) () %	
	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	戸建住宅地域に所在し、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域で、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 福岡南(県) - 7, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 峰 祐介 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 42,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 160,000 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 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 6 月 24 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南3C - 603	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.9 m市道		1中専 (60,150)		
b	福岡南3C - 916	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m		
c	福岡南3C - 620	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西8 m市道		1中専 (60,150)		
d	福岡南3C - 1203	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西6.5 m市道		1低専 (50,80) 風致地区		
e	福岡南3K - 1418	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北西8 m市道 北東6 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 130,759	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,512	$\frac{100}{[87.0]}$	156,910	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	157,000	
b	() 160,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	160,412	$\frac{100}{[96.0]}$	167,096	画地 0.0 行政 0.0	167,000	
c	() 118,253	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,145	$\frac{100}{[72.8]}$	165,034	その他 0.0	165,000	
d	() 198,988	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	204,162	$\frac{100}{[124.7]}$	163,723	その他 0.0	164,000	
e	() 135,630	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	138,527	$\frac{100}{[87.1]}$	159,044	[100.0] 100	159,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.44	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	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 0.0	環境 -30.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	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	行政 -2.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.47	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 -10.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 162,000 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			既成市街地内のため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)
	4,666,469	875,480	3,790,989	2,342,100	1,448,889	(0.9760) 1,414,116	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	36,259,385 円 (137,000 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	130.00	L S 2 F		260.00		
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
<small>1 中専 高度地区2種最高15m</small>	60 %	150 %	150 %	264 ㎡	12.7 m x 19.2 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	周辺の利用状況により、2LDKの居宅を想定した。			有効率の理由	100.0 %	用途・構造（外階段など）のため標準的。

(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	居宅	130.00	100.0	130.00	1,470	191,100	1.0	191,100
							1.0	191,100
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,490	193,700	1.0	193,700
							1.0	193,700
~								
~								
~								
計		260.00	100.0	260.00		384,800		384,800
年額支払賃料				384,800 円 x 12ヶ月 = 4,617,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				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 (%))				4,617,600 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 240,480 円				
以上計 + a+ - -				4,569,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				384,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,656 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 %) 384,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 93,693 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 + + +				4,666,469 円 (17,676 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	福岡南(賃) 3 C - 1402	1,155 (1,154)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,510	対象基準階の 月額実質賃料 1,527 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 C - 1403	1,050 (1,048)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,544	月額支払賃料 (1,490 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	148,000 円	37,000,000 x	0.4 %
維持管理費	240,480 円	4,809,600 x	5.0 %
公租公課	土地 98,500 円	査定額	
	建物 314,500 円	37,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,000 円	37,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,000 円	37,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	875,480 円 (	3,316 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	37,000,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 260.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,342,100 円 (8,872 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,666,469 円
総費用			875,480 円
純収益 -			3,790,989 円
建物等に帰属する純収益			2,342,100 円
土地に帰属する純収益 -			1,448,889 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,414,116 円 (5,357 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	36,259,385 円 (		137,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研
福岡南(県) - 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市南区中尾3丁目226番「中尾3-18-7」				地積(㎡)	155	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)		
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西4.2m市道	水道、ガス、下水	高宮3.2km	(その他)高度地区2種20m(60,168)		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 40m、南 50m、北 70m			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 12.5m、規模 155㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.2m 市道	交通施設	高宮駅 南西方3.2km 法令 1住居(60,168) 高度地区2種20m		
(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	108,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	77,500 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区を中心に、隣接する城南区や春日市である。区画が整然とした皿山及び長住地区と比較して街路条件等が劣ることから、地価水準は周辺地域より相対的に低い。典型的需要者は福岡市内に通勤する一次取得者が中心である。住宅市況は好調であり地価は上昇傾向となっている。土地は総額で1,500~2,000万円程度、土地建物一体の新築物件では総額3,500万円前後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	比準価格については、類似地域内において多数の信頼性のある取引事例の収集ができた。一方、収益性を反映した収益価格については、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低く試算された。従って、市場実態を反映したより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境要因その他
	福岡南(県) - 19	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	107,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +2.0 -2.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 102,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	南区の人口は増加傾向であり、住宅の建築着工数も増加傾向で近年推移しているが、取引件数は前年比で減少となっている。			
	- 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/㎡					個別的な要因	既存の戸建住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。コロナ禍の中でも住宅需要は堅調である。		
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	福岡南3C - 622	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	南西4.1 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)			
b	福岡南3C - 114	福岡市南区				更地	()	ほぼ台形	南東4.6 m市道 南西4.5 m 角地		1 低専 (60,80)			
c	福岡南3C - 122	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	北4.1 m市道		1 低専 (50,80)			
d	福岡南3C DH - 2	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	北西3.9 m市道 北東3.8 m 角地		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	() 108,129	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	112,657	100 [111.0]	101,493	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	101,000			
b	() 116,458	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	118,513	100 [107.8]	109,938	環境 画地	0.0 0.0	110,000			
c	() 107,226	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,336	100 [100.9]	109,352	行政	0.0	109,000			
d	() 108,138	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	109,102	100 [99.8]	109,321	その他	0.0	109,000			
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 +0.50	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+10.0
b	正常	% / 月 +0.48	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	0.0 0.0	環境 環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.48	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+3.0
d	正常	% / 月 +0.48	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+5.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,130,560	428,600	1,701,960	1,221,690	480,270	(0.9760) 468,744	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	12,019,077 円 (77,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	L S 2 F		130.00		
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%	168%	155㎡	12.8 m x 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、1LDK x 4戸。			有効率 の理由	100.0%	外階段を想定。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,300	84,500	2.0	169,000	1.0	84,500
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,300	84,500	2.0	169,000	1.0	84,500
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		169,000				338,000 169,000
年額支払賃料						169,000 円 x 12ヶ月 = 2,028,000 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)						7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,028,000 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 109,800 円				
以上計 + a+ - -						2,086,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						338,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,211 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 %) 169,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,149 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,130,560 円 (13,746 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 3C - 102	1,384 (1,328)	<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]	1,318	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	福岡南(賃) 3C - 103	1,422 (1,392)	<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]	1,354	月額支払賃料 (1,300 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	77,200 円	19,300,000 x	0.4 %
維持管理費	109,800 円	2,196,000 x	5.0 %
公租公課	土地 39,000 円	査定額	
	建物 164,000 円	19,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,300 円	19,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,300 円	19,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	428,600 円 (	2,765 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	19,300,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 130.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,221,690 円 (7,882 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,130,560 円
総費用			428,600 円
純収益 -			1,701,960 円
建物等に帰属する純収益			1,221,690 円
土地に帰属する純収益 -			480,270 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			468,744 円 (3,024 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,019,077 円 (		77,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定リユート福岡
福岡南(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介 印
鑑定評価額	57,800,000 円		1㎡当たりの価格	192,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6) [令和 3年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区筑紫丘1丁目1308番147 「筑紫丘1-13-46」			地積 (㎡)	301	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150) (その他) 高度地区2種15m
	長方形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域	北東4.9m 市道	水道、ガス、下水	大橋650m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 140m、南 35m、北 100m		標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 19m、規模		300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 4.9m 市道	交通 大橋駅 西方650m	法令 1中専(60,150)	規制 高度地区2種15m
	地域要因の将来予測	比較的規模が大きい戸建住宅を中心とした地域である。新型コロナウイルスの影響には注視が必要であるが、依然として地価は上昇基調かつ、住宅地の需要は良好であり、今後も同様の傾向が続くと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	193,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	138,000 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、南区内の居住快適性が高く、駅接近性等の交通便利性が認められる低層住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部等へ通勤する比較的高所得な個人であると思料する。新型コロナウイルス感染症による住宅地需要の冷え込みが懸念されたが、依然として需要は堅調である。画地規模により異なるため、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで5,000万円後半と把握される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として居住快適性や交通便利性等を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣に賃貸アパート等も存するが、規模に見合う賃料収受が追いついておらず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、新型コロナウイルス感染症による経済動向予測等を総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	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
	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 186,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	一般的 地域 個別的要因	持ち直しの動きも見られるが、新型コロナウイルス感染症の経済への影響については今後も注視が必要である。 駅接近性に優り、選好性の高い住宅地である当該地域は、コロナ禍においても需要は堅調である。 個別的要因に変動はない。
	- 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 +3.2%	半年間 %				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南3C - 608	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	西6m市道		1住居 (60,200)					
b	福岡南3C - 614	福岡市南区		更地	()	不整形	南西5m区画街路		1中専 (60,150)					
c	福岡南3K - 1315	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東5.5m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m					
d	福岡南3C - 613	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東6m区画街路		1中専 (60,150)					
e	福岡南3C - 615	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東5m市道 北西5m 角地		1中専 (70,150)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 209,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	220,692	$\frac{100}{[111.8]}$	197,399	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	197,000			
b	() 170,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	183,908	$\frac{100}{[92.2]}$	199,466			199,000			
c	() 194,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	200,265	$\frac{100}{[100.0]}$	200,265			200,000			
d	() 167,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	172,507	$\frac{100}{[93.1]}$	185,292			185,000			
e	() 173,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	173,012	$\frac{100}{[94.0]}$	184,055		[100.0] 100	184,000			
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 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	-2.0 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	-5.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	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
d	正常	% / 月 +0.50	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 193,000 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			既成市街地内のため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)
	5,416,308	969,180	4,447,128	2,786,920	1,660,208	(0.9725) 1,614,552	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	41,398,769 円 (138,000 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	140.00	W 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	301 ㎡	16.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 4.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK (70㎡) x 4戸のファミリー向け共同住宅を想定した			有効率の理由	100.0 %	用途・構造(外階段など)のため標準的。

(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	住宅	140.00	100.0	140.00	1,650	231,000	1.0	231,000
2 ~ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	1,670	233,800	1.0	233,800
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		464,800		464,800
年額支払賃料					464,800 円 x 12ヶ月 = 5,577,600 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					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 (%))					5,577,600 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 278,880 円			
以上計 + a+ - -					5,298,720 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					464,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,416 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 %) 464,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 113,172 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 + + +					5,416,308 円 (17,994 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	福岡南(賃) 3C - 901	1,635 (1,566)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,721	対象基準階の 月額実質賃料 1,701 円/㎡
b	福岡南(賃) 3C - 104	1,664 (1,661)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,681	月額支払賃料 (1,670 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	154,400 円	38,600,000 x	0.4 %
維持管理費	278,880 円	5,577,600 x	5.0 %
公租公課	土地 130,600 円	査定額	
	建物 328,100 円	38,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	969,180 円 (	3,220 円 / m ²)	(経費率 17.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9725
(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	38,600,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 280.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0722	躯体部分 0.0572 x 40 % +	仕上部分 0.0786 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,786,920 円 (9,259 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,416,308 円	
総費用		969,180 円	
純収益 -		4,447,128 円	
建物等に帰属する純収益		2,786,920 円	
土地に帰属する純収益 -		1,660,208 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,614,552 円 (5,364 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.9 %	
	41,398,769 円 (	138,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡南(県) - 10	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区高木3丁目1番15外「高木3-5-28」				地積(㎡)	154	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	一般住宅のほかにマンション等が混在する住宅地域	北6.5 m 市道	水道、ガス、下水	井尻1.2 km	(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 ㎡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	6.5 m市道	交通施設	井尻駅北西方1.2 km 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当地域は、戸建住宅及びマンションが混在する住宅地域である。地価は、新型コロナウイルスの影響が一時的であったこともあり、従前からの堅調な推移を予測する。						
(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	137,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	100,000 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、福岡市南部及びその隣接市等に存する住宅地域である。需要者の中心は、市中心部等へ通勤するサラリーマン等である。最寄駅まで徒歩圏内であり、戸建住宅需要のほかアパート等の投資需要もみられるが、河川、鉄道の高架等により周辺の地域から分断された感がある。戸建、アパート、マンション等が混在しており、画地規模により異なるため中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで2千万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	近隣地域は、快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、容積率を使い切る地域でもないために、収益価格は低位に求められたものと考えられる。よって、現実の市場性を反映し、説得力のある比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地との検討、更に、昨年の価格からのコロナ禍の影響を含む変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	福岡南(県) - 9	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [140.1]	[100.0] 100	137,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 128,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〈一般的要因〉	福岡市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は一時的であり、良好な金融環境の後押しにより、堅調な推移がみられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〈地域要因〉	那珂川と新幹線の高架に挟まれた地域であるが、都心部への接近性に優れ、戸建住宅のみならず共同住宅の需要も強含みである。		
変動率 年間 +5.5 % 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	福岡南3C - 817	福岡市南区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	西4.8 m市道 東3.4 m 二方路		1 住居 (60,192) 高度地区2種20m		
b	福岡南3C - 625	福岡市南区		更地	()	ほぼ整 形	南西4.7 m市道		1 住居 (60,188)		
c	福岡南3C - 321	福岡市南区		建付 地	()	ほぼ台 形	南5.3 m市道		1 中専 (50,80) 地区計画等 高度地区		
d	福岡南3C - 13	福岡市南区		建付 地	()	ほぼ台 形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡南3C - 806	福岡市南区		建付 地	()	不整形	北東4 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 122,000	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	123,570	100 [90.2]	136,996	街路 交通・ 0.0	137,000	
b	() 166,196	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	171,182	100 [117.1]	146,184	接近 環境 0.0	146,000	
c	() 160,671	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	172,788	100 [127.5]	135,520	画地 行政 0.0	136,000	
d	() 145,202	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	151,155	100 [116.2]	130,082	その他 0.0	130,000	
e	() 130,126	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [94.8]	144,813	100 [104.9]	138,049	[100.0] 100	138,000	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 +1.0	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	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 +25.0	画地 -3.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -5.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 137,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)	
	2,341,038	428,720	1,912,318	1,292,380	619,938	(0.9725) 602,890	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	15,458,718 円 (100,000 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	65.00	W 2 F		130.00		
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%	154㎡	10.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、2LDK			有効率 の理由	100.0%	メゾネットタイプを想定したため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,440	93,600	1.0	93,600	1.0	93,600
~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,440	93,600	1.0	93,600	1.0	93,600
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		187,200				187,200
年額支払賃料						187,200 円 x 12ヶ月 = 2,246,400 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)						7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分に担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,246,400 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 120,720 円				
以上計 + a+ - -						2,293,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						187,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,778 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 %) 187,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 45,580 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,341,038 円 (15,202 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	福岡南(賃) 3C - 401	1,593 (1,528)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,548	対象基準階の 月額実質賃料 1,500 円/㎡
b	福岡南(賃) 3C - 402	1,271 (1,218)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,365	月額支払賃料 (1,440 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	71,600 円	17,900,000 x	0.4 %
維持管理費	120,720 円	2,414,400 x	5.0 %
公租公課	土地 48,500 円	査定額	
	建物 152,100 円	17,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	428,720 円 (	2,784 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9725
(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	17,900,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 130.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0722	躯体部分 0.0572 x 40 % +	仕上部分 0.0786 x 40 % +
		設備部分 0.0896 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,292,380 円 (8,392 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,341,038 円	
総費用		428,720 円	
純収益 -		1,912,318 円	
建物等に帰属する純収益		1,292,380 円	
土地に帰属する純収益 -		619,938 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		602,890 円 (3,915 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	15,458,718 円 (	100,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) - 11	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年1月]	54,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	福岡市南区松原 4 丁目 1 2 4 番 2 0 「松原 4 - 2 0 - 1 9」			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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 5.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 80 m、南 50 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 13 m、奥行 約 17 m、規模			220 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m 市道	交通 高宮駅南西方 5.2 km	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域として概ね熟成している。都心へのアクセスにやや難はあるものの閑静な住環境を維持しているため需要は堅調に推移しており、当分の間、地価は上昇基調で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 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	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する個人である。圏内においてはコロナ禍により一時的に不動産市場が停滞したが、未だ割安感の残る南区郊外の住宅地域は需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地約 2 2 0 ㎡で約 1 , 6 0 0 万円、新築戸建て約 3 , 0 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適格要件を具備した事例に適切な補修正を施すことにより現下の地域市況を客観的に反映する説得力のある価格となった。一方、地域内の価格形成過程においては収益性よりも居住の快適性等が重視されることから収益還元法は適用しなかった。よって本件評価においては、比準価格を採用し、指定基準地価格との均衡のうえ、同一需給圏内の推移動向、及び単価と総額との関連についても総合的に勘案して、上記のとおり、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		
(9) 指 定 基 準 地 番 号	指定基準地番号	福岡南(県) - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	80,500 円 / ㎡	[105.0]	100	100	[100.0]	70,500	標 準 化 補 正 其 他
	80,500 円 / ㎡		100	[100.0]	[119.9]	100		0.0 地 域 要 因 其 他
(10) 対 年 々 基 準 地 格 等 前 前 年 標 準 地 格 等 前 前 年 標 準 地 格 等 前 前 年 標 準 地 格 等	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 66,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +6.0 % 半年間 %							
					(一般的 要因)	区内の前年度地価上昇率はコロナ禍により圧縮傾向にあったが、第 5 波等の懸念は残りつつも市場は再び動き始めている。		
					(地 域 要 因)	良好な住環境を維持しており、地域内は既存建物の建替えや中規模画地の分割による分譲がある程度で特段の変動要因はない。		
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南3C - 317	福岡市南区		建付地	()	不整形	南西4.3 m市道 南東1.2 m 北西2.5 m 三方路		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m	
b	福岡南3C - 1306	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西5 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
c	福岡南3C - 403	福岡市南区		更地	()	不整形	北西7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡南3C D H - 401	福岡市南区		建付地	()	不整形	南西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡南3C - 1125	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 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	() 72,674	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	78,877	$\frac{100}{[105.0]}$	75,121	街路 交通・ 0.0	75,100
b	() 68,225	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,520	$\frac{100}{[106.1]}$	68,351	接近 0.0 環境 0.0	68,400
c	() 61,584	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	77,971	$\frac{100}{[109.3]}$	71,337	画地 0.0 行政 0.0	71,300
d	() 63,120	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.6]}$	75,213	$\frac{100}{[109.3]}$	68,813	その他 0.0	68,800
e	() 65,571	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	73,767	$\frac{100}{[107.0]}$	68,941	[100.0] 100	68,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +3.0		
b	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 +3.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.23	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 +2.0		
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0		
			画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +6.0		
			画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +6.0		
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、原価法は適用できない。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は主として自己利用を前提とした住宅が建ち並ぶ地域であるため、収益獲得を目的としたアパート等を想定することは現実的でないと判断し収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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 旭鑑定補償. Row 1: 福岡南(県) - 12, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 納富 久雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 456,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 361,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 270,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes columns for location (福岡市南区高宮2丁目100番), area (1,262㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南3C - 1205	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南3C - 1202	福岡市南区		底地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡南3C - 610	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東9 m市道 北西6 m 角地		2住居 (70,200)		
d	福岡中央3C - 1110	福岡市中央区		更地	()	不整形	南東6 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種最高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	() 365,615	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	378,777	100 [103.0]	367,745	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	375,000	
b	() 194,580	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	200,807	100 [58.9]	340,929	画地 0.0 行政 0.0	348,000	
c	() 292,243	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	293,662	100 [86.7]	338,710	その他 +2.0	345,000	
d	() 292,001	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [/]	100 [85.5]	354,158	100 [98.0]	361,386	その他 0.0	369,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -38.0	画地 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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 365,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	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		分譲マンション適地と判断したため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,281,413,671	830,734,665	13	643,000	2,445.50	296,000	2,614.70	
開発法による価格		450,679,006 円 (357,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)			
		a 道路	b 公園	c その他						
1,262㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,262.00㎡					
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)					
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
514.58 ㎡		2,614.70㎡		2,522.81㎡		91.89㎡		2,445.50㎡		R C 8 F (30戸) 80㎡3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
(40.8%)		(207.2%)	(199.9%)	(7.3%)	(93.53%)					
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：
								m m		6.1 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		643,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額				
		住宅		643,000 円 / ㎡ x		2,445.50 ㎡ =		1,572,456,500 円		
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
						合 計		1,572,456,500 円		
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料						
		296,000 円 / ㎡ x		(1 + 3 %) =		304,880 円 / ㎡				
b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定								
建築工事費 (総額)		304,880 円 / ㎡ x		延床面積		建築工事費 (総額)				
				2,614.70 ㎡ =		797,169,736 円				
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定								
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		1,572,456,500 円 x		12 % =		188,694,780 円				
支出合計 + +									985,864,516 円	
(4)-4 投下資本収益率										
		13 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		6ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		14ヶ月		販売管理費 (2 期目)		20ヶ月
建築工事 (2 期目)		13ヶ月		販売収入 (2 期目)		20ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月
建築工事 (3 期目)		20ヶ月		販売収入 (3 期目)		23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入		販売総額 (1 期)		125,796,520 円 (8%)		x 0.8671		(14 ヶ月)		= 109,078,162 円
		販売総額 (2 期)		1,132,168,680 円 (72%)		x 0.8157		(20 ヶ月)		= 923,509,992 円
		販売総額 (3 期)		314,491,300 円 (20%)		x 0.7912		(23 ヶ月)		= 248,825,517 円
収入合計		-		-		-		-		1,281,413,671 円
支出		建築工事費 (1 期)		79,716,974 円 (10%)		x 0.9407		(6 ヶ月)		= 74,989,757 円
		建築工事費 (2 期)		79,716,974 円 (10%)		x 0.8760		(13 ヶ月)		= 69,832,069 円
		建築工事費 (3 期)		637,735,789 円 (80%)		x 0.8157		(20 ヶ月)		= 520,201,083 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		94,347,390 円 (50%)		x 0.9407		(6 ヶ月)		= 88,752,590 円
		販売管理費 (2 期)		94,347,390 円 (50%)		x 0.8157		(20 ヶ月)		= 76,959,166 円
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		830,734,665 円
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		1,281,413,671 円 -			830,734,665 円 =			450,679,006 円 357,000 円 / ㎡		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡南(県) - 13	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典 印

鑑定評価額	17,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	65,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区野多目 4 丁目 7 9 6 番 7 「野多目 4 - 1 4 - 5」				地積 (m ²)	208	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		
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	大橋 2.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 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 16 m、奥行 約 13 m、			規模	200 m ² 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	大橋駅南方 2.9 km	法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区
	地域要因の将来予測	南区郊外の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で、交通利便性に劣るが中心部に比べやや割安感があり、今後も現況程度で推移すると思料される。地価について、コロナ禍における先行きの不透明感は解消されつつある。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部及び筑紫野市北部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。近隣地域は福岡市南部郊外に位置し最寄駅から徒歩圏外であるため、交通利便性等の観点から市場競争力はやや劣る。最寄駅周辺部の地価上昇を背景として当該地域については割安感があり、先行き不透明感も解消されつつあり上昇幅は回復している。中心となる価格帯は土地のみ 2 0 0 m ² で 1, 7 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 80,500 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	人口増加や低金利政策等を背景とした堅調な需要は続いており、コロナ禍におけるリモートワーク促進も一部追い風となっている。		
	- 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)	駅周辺部と比較した割安感から地価は上昇が続いており、コロナ禍の先行き不透明感も解消しつつあることから上昇幅は回復傾向にある。		
変動率		年間 +5.0 %	半年間 %	(個別的)	特に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南3C - 1318	福岡市南区		更地	()	長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	福岡南3C - 308	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	北東4.6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
c	福岡南3K - 417	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道 東4 m 準角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡南3C - 913	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西5.1 m市道 北東5.5 m 二方路		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡南3C - 1321	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m道路		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	() 83,295	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	85,044	100 [99.8]	85,214	街路 0.0 交通・接近 0.0	85,200	
b	() 83,624	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	87,136	100 [97.0]	89,831	環境 0.0	89,800	
c	() 78,454	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [95.0]	100 [102.0]	84,850	100 [100.8]	84,177	画地 0.0	84,200	
d	() 75,930	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	79,954	100 [98.0]	81,586	行政 0.0	81,600	
e	() 81,948	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	88,763	100 [108.4]	81,885	その他 0.0 [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 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 84,500 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	当該近隣地域は、1低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、経済的規模の賃貸物件を想定し得ず、転勤等に伴う一時的な貸家がみられる程度で賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
福岡南(県) - 14	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	87,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年1月]	68,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区弥永 2 丁目 3 1 番 1 6 外 「弥永 2 - 2 9 - 5」			地積 (㎡)	140	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)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中小規模一般住宅や幼稚園等が混在する住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	博多南 1.3 km	(その他) 高度地区 1 種最高 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模			140 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	博多南駅 北西方 1.3 km 法令 1 中専 (60,100) 規制		
	地域要因の将来予測	南区郊外の住宅地域であるが、農地転用や建て替え等に伴うミニ開発分譲等、宅地供給は継続しているものの、引き続き、コロナ禍における不動産の需給動向に留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,500 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	同一需給圏は南区南部の住宅地域で、JR 博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。福岡都市圏での戸建需要は引き続き堅調であり、都市部では開発素地が枯渇しつつあることから、郊外部でのミニ開発による建売分譲が活発である。取引の中心的な価格帯は、新築戸建て総額 3,000 ~ 3,500 万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	那珂川(県)	- 2	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
	前年指定基準地の価格	101,000 円 / ㎡		[104.0]	100	100	[101.0]	87,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
				100	[100.0]	[122.0]	100		0.0 0.0 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 84,800 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 / ㎡			価格変動状況要因		(一般的要因) 人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。引き続きコロナ禍における不動産の需給動向に注視。 (地域要因) 近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、コロナ禍による影響には注視。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+3.2 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南3C - 1412	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m					
b	福岡南3C - 1418	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東10 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m					
c	福岡南3C - 1415	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m					
d	福岡南3C - 1322	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区					
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	() 83,805	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,649	$\frac{100}{[99.0]}$	86,514	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	() 98,039	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,608	$\frac{100}{[117.8]}$	84,557		87,400				
c	() 105,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,218	$\frac{100}{[116.4]}$	92,112		85,400				
d	() 71,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	70,975	$\frac{100}{[83.7]}$	84,797		93,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			85,600				
									[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.27	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	-1.0
			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 +0.27	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+2.0	環境	+10.0
			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 +0.27	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-2.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-7.0	環境	-10.0
			画地	+2.0	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： 87,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		福岡市の郊外に存する自己所有が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で、敷地の規模(140㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)エステート・プランニング. Row 1: 福岡南(県) - 15, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 65,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for land details, market characteristics, and price determination factors.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南3C DH - 401	福岡市南区		建付地	()	不整形	南西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡南3C DH - 402	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4.2 m 角地		1 住居 (70,168) 高度地区2種20m	
c	福岡南3C - 1125	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 特別用途地区	
d	福岡南3C - 411	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	北西4 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	福岡南3C - 405	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 63,120	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [85.6]	75,213	100 [98.8]	76,127	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	76,100
b	() 80,543	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	79,911	100 [97.0]	82,382	環境 0.0	82,400
c	() 65,571	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	73,767	100 [97.9]	75,349	画地 0.0	75,300
d	() 76,990	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	77,364	100 [92.7]	83,456	行政 0.0	83,500
e	() 81,645	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,360	100 [102.0]	81,725	その他 0.0 [100.0] 100	81,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -6.0		
			画地 -12.7	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.23	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 -1.0		
			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：	82,000 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)	
	2,674,568	532,400	2,142,168	1,790,560	351,608	(0.9725) 341,939	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	8,767,667 円 (44,300 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	90.00	W 2 F		180.00		
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%	198㎡	10.0 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	4LDK(90㎡)のメゾネットタイプの共同住宅 2戸を想定した			有効率 の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(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	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,250	112,500	2.0	225,000		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,250	112,500	2.0	225,000		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		225,000		450,000		
年額支払賃料						225,000円 x 12ヶ月 = 2,700,000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)						敷金等により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,700,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 135,000円				
以上計 + a+ - -						2,565,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0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%) 450,000円 x 95.0% x 0.2563 = 109,568円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						2,674,568円 (13,508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	福岡南(賃) 3C - 402	1,271 (1,218)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,235	対象基準階の 月額実質賃料 1,270円/㎡
b	福岡南(賃) 3C - 403	1,328 (1,273)	<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> [100.0]	1,328	月額支払賃料 (1,250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	99,200 円	24,800,000 x	0.4 %
維持管理費	135,000 円	2,700,000 x	5.0 %
公租公課	土地 37,800 円	査定額	
	建物 210,800 円	24,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,800 円	24,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,800 円	24,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	532,400 円 (	2,689 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9725
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	24,800,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0722	躯体部分 0.0572 x 40 % +	仕上部分 0.0786 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,790,560 円 (9,043 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,674,568 円
総費用			532,400 円
純収益 -			2,142,168 円
建物等に帰属する純収益			1,790,560 円
土地に帰属する純収益 -			351,608 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			341,939 円 (1,727 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	8,767,667 円 (		44,300 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 福岡南(県) - 16, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 片江 宏典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 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 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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	福岡南3C - 1407	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 南東4 m 角地		1低専 (60,80)	
b	福岡南3C - 124	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	北東3.9 m市道		1低専 (50,80)	
c	福岡南3C - 17	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	北西4.2 m市道		1低専 (50,80)	
d	福岡南3C - 123	福岡市南区		更地	()	台形	北西4 m市道 南西4 m 準角地		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	() 124,773	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	127,438	$\frac{100}{[102.0]}$	124,939	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	125,000
b	() 114,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.0]	122,087	$\frac{100}{[103.0]}$	118,531	画地 0.0 行政 0.0	119,000
c	() 110,286	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	[100.0]	114,036	$\frac{100}{[92.2]}$	123,683	その他 0.0	124,000
d	() 112,285	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	[102.0]	114,267	$\frac{100}{[91.1]}$	125,430	その他 0.0	125,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.48	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 +3.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0 その他 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		
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			既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡南(県) - 17	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	34,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	98,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区皿山 3 丁目 4 区 5 7 番「皿山 3 - 4 - 2 4」				地積 (m ²)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 3.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 130 m、北 60 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 20 m、規模 280 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 3.3 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	129,000 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	同一需給圏は高宮駅からバス便を主体とする住宅地であり、南区を中心に城南区の一部にも及び、当該地域は、長住エリアから続く区画整然とした住宅地域で、閑静な住環境が形成されている。需要者は、福岡都心部に通勤する勤労者世帯が中心となる。区画割りされた分譲地取引が価格を牽引するがたちで地価は上昇しており、コロナ禍の影響は限定的だったと思われる。取引価格帯は、土地総額で 3,000 万円前後が多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	福岡南(県) - 19	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [84.8]	[100.0] 100	129,000	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +2.0 0.0 要 環境 -16.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 122,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響から、昨夏は住宅地市場も停滞したが、その後は回復しており、人口増加と低金利を背景に住宅需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕 〔個別的要因〕	地域要因に大きな変化はないが、相続や建替えを契機とした土地の細分化による建売住宅が、価格上昇を牽引している。 個別的要因に変動はない。		
変動率 年間 +5.7 % 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	福岡南3C - 219	福岡市南区		更地	()	不整形	南西6 m市道 北東4 m 二方路		1 低専 (60,80)	
b	福岡南3C - 621	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡南3C - 214	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡南3C - 216	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡南3C - 201	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	東3.8 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 111,595	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [90.0]	128,706	100 [100.0]	128,706	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	129,000
b	() 125,915	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	135,856	100 [103.9]	130,756	画地 0.0 行政 0.0	131,000
c	() 159,435	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	157,716	100 [125.0]	126,173	その他 0.0	126,000
d	() 158,204	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	156,498	100 [123.7]	126,514	その他 0.0	127,000
e	() 123,390	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	129,806	100 [96.9]	133,959	[100.0] 100	134,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 -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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.11	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 +25.0		
e	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 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： 129,000 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		自用の戸建て住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、公法上も1低専に指定される等、収益物件の建築には馴染まず、賃貸市場も成熟していないことから、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 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社アセツ鑑定. Values include 福岡南(県) - 18, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 川村 勇人.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 189,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 275,000 円 / m².

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 205,000 円 / m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市南区塩原 3 丁目 1 7 1 番 1 外 「塩原 3 - 1 3 - 1 3」, 地積 (m²) (687), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 150 m、西 100 m、南 180 m、北 100 m, 標準的使用, 中層共同住宅地. (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 280,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 240,000 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、南区、中央区、隣接市等の圏域。需要者の中心は、住宅関連の不動産事業者等が主体である。低金利等の金融環境や住宅施策等を背景に、コロナ禍による住み替えなどの住宅需要の増加や大橋駅の拠点性の高まりもあって、収益物件や共同住宅用地の需要は引き続き堅調である。取引される価格帯は規模によりまちまちであるが、総額で 3 億円前後まで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: 比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、収益価格を関連づけて、更に、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地 標準地, 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 / m²), 内 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 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 / m²), 内 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 255,000 円 / m², - 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 / m², 変動率 年間 +7.8 %, 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	福岡南3C - 518	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西5.4 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南3K - 1207	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)		
c	福岡南3C - 626	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北東6 m市道		準住居 (60,200)		
d	福岡南3C - 610	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東9 m市道 北西6 m 角地		2住居 (70,200)		
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	() 358,473	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	371,020	100 [125.9]	294,694	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	295,000	
b	() 363,602	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	383,600	100 [134.8]	284,570	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	285,000	
c	() 265,562	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	274,857	100 [98.0]	280,466	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	280,000	
d	() 292,243	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	293,662	100 [106.1]	276,779	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	277,000	
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +25.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 280,000 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)	
	29,074,394	7,411,993	21,662,401	14,952,300	6,710,101	(0.9564) 6,417,541	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	164,552,333 円 (240,000 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	260.00	R C 6 F		1,340.00		
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
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	687㎡	26.5 m x 26.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK (約45㎡x10戸、約52㎡x15戸)			有効率 の理由	92.2%	構造、階層、用途を考慮すると標準的

(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 ~		40.00								
2 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,710	422,370	1.0	422,370	1.0	422,370
3 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,750	432,250	1.0	432,250	1.0	432,250
4 ~ 5	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,780	439,660	1.0	439,660	1.0	439,660
6 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,800	444,600	1.0	444,600	1.0	444,600
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,178,540		2,178,540		2,178,540
年額支払賃料					2,178,540 円 x 12ヶ月 =					26,142,480 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1235.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,482,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における標準的な水準を考慮して計上した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 +					= 2,400,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					27,624,480 円 x 5.0 % + 2,400,000 円 x 5.0 % =					1,501,224 円
以上計 + a+ - -										28,523,256 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,178,540 円 x 95.0 % x 1.00 % =					20,696 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,178,540 円 x 95.0 % x 0.2563 =					530,442 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 + + +					29,074,394 円 (42,321 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	福岡南(賃) 3 K - 801	1,650 (1,616)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	1,772	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 K - 802	2,150 (2,062)	<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> [113.0]	1,941	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,012,000 円	253,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,302,693 円	30,024,480 x	11.0 %
公租公課	土地 440,800 円	査定額	
	建物 2,150,500 円	253,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	253,000 円	253,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	253,000 円	253,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,411,993 円 (	10,789 円 / m ²)	(経費率 25.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9564
(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	253,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,340.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	14,952,300 円 (21,765 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		29,074,394 円	
総費用		7,411,993 円	
純収益 -		21,662,401 円	
建物等に帰属する純収益		14,952,300 円	
土地に帰属する純収益 -		6,710,101 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,417,541 円 (9,341 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	164,552,333 円 (	240,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
福岡南(県) - 19	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	18,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	109,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	83,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久 6 丁目 8 3 6 番 「若久 6 - 5 3 - 3」				地積 (m ²)	171	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 2.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	高宮駅 南方 2.8 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 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、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。コロナ禍が継続中だが、金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、引き続き地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1,800万円前後、新築の建売住宅であれば3,500万円～4,000万円程度が市場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、若久地区の住宅地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、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 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 103,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動 形状 形成 状況 要因	〔一般的要因〕 南区中心部、郊外問わず住宅需要は堅調に推移。金融緩和政策が継続中であり、コロナ禍においても住宅需要は堅調に推移。 〔地域要因〕 西鉄沿線駅徒歩圏外の住宅地域。堅調な住宅需要から、コロナ禍においても、引き続き地価の上昇傾向が続いている。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	- 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 福岡南 - 19 公示価格 104,000 円 / m ²							
変動率		年間 +5.8 %	半年間 +4.8 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南3C-1	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西4.1 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡南3C-9	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡南3C-14	福岡市南区		建付地	()	正方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡南3C-516	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	東3.8 m市道 北東3.6 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	福岡南3C-7	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西4.2 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 102,982	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	107,925	100 [99.0]	109,015	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	109,000
b	() 104,086	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,562	100 [100.0]	108,562	画地 0.0 行政 0.0	109,000
c	() 105,016	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,587	100 [100.0]	108,587	その他 0.0	109,000
d	() 102,597	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	104,508	100 [100.0]	104,508	[100.0] 100	105,000
e	() 91,882	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	108,379	100 [100.0]	108,379		108,000
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 +0.48	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 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.48	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 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.48	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 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -12.0	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 0.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 109,000 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) () %
	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	用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、自己利用目的の取引が多く、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 3 年地価調査)

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 98,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 430,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市南区大橋4丁目339番4外. (2) 近隣地域: 東 40m, 西 10m, 南 60m, 北 60m. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗兼共同住宅地. (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 440,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、南区及び周辺区における西鉄沿線の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 投資用不動産取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地番号: 福岡南(県) 5 - 5. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 変動率 年間 +6.2%, 半年間 %.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南3K - 1207	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)				
b	福岡南3C - 619	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東22 m県道		準住居 (60,200)				
c	福岡南3C - 1115	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北西18 m市道		商業 (90,400) 地区計画等				
d	博多3K - 306	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道 南7 m 角地		準工 (70,200)				
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	() 363,602	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	383,600	$\frac{100}{[87.5]}$	438,400	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	438,000			
b	() 354,585	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,995	$\frac{100}{[84.4]}$	434,828	画地 0.0 行政 0.0	435,000			
c	() 623,764	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	651,833	$\frac{100}{[139.6]}$	466,929	その他 0.0	467,000			
d	() 381,232	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	386,414	$\frac{100}{[87.0]}$	444,154	その他 0.0	444,000			
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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： 440,000 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)
	20,553,173	5,539,580	15,013,593	10,911,400	4,102,193	(0.9322) 3,824,064	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	91,049,143 円 (396,000 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		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	230 ㎡	14.5 m x 16.5 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗、2～9階：1LDK (約30㎡)			有効率 の理由	87.2 %	標準設計仕様による

(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)
1～1	店舗	100.00	65.0	65.00	2,900	188,500	6.0	1,131,000
2～2	住宅	100.00	90.0	90.00	1,970	177,300	1.0	177,300
3～3	住宅	100.00	90.0	90.00	2,000	180,000	1.0	180,000
4～6	住宅	100.00	90.0	90.00	2,030	182,700	1.0	182,700
7～9	住宅	100.00	90.0	90.00	2,060	185,400	1.0	185,400
計		900.00	87.2	785.00		1,650,100		1,131,000 1,461,600
年額支払賃料					1,650,100 円 x 12ヶ月 = 19,801,200 円			
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 785.00 ㎡ x 12ヶ月 = 847,800 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定			
その他の収入(駐車場使用料等)					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 (%))					20,649,000 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % = 1,062,450 円			
以上計 + a+ - -					20,186,550 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,131,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,745 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 %) 1,461,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 355,878 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					20,553,173 円 (89,362 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	福岡南(賃) 3C - 601	2,264 (2,264)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,058	対象基準階の 月額実質賃料 2,043 円/㎡
b	福岡南(賃) 3K - 1101	1,871 (1,871)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[99.4]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,941	月額支払賃料 (2,000 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	890,000 円	178,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,549,880 円	21,249,000 x	12.0 %
公租公課	土地 230,700 円	査定額	
	建物 1,513,000 円	178,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	178,000 円	178,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	178,000 円	178,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,539,580 円 (	24,085 円 / m ²)	(経費率 27.0 %)
(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	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	178,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 900.00 m ² (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	10,911,400 円 (47,441 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,553,173 円	
総費用		5,539,580 円	
純収益 -		15,013,593 円	
建物等に帰属する純収益		10,911,400 円	
土地に帰属する純収益 -		4,102,193 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,824,064 円 (16,626 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	91,049,143 円 (	396,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 福岡南(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 片江 宏典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 59,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 227,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 175,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (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)公価表示価格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南3C - 602	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南東15m市道		2住居 (60,200)	
b	福岡南3K - 119	福岡市南区		更地	()	長方形	南西16m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡南3K - 416	福岡市南区		更地	()	不整形	南西12m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
d	福岡南3C - 802	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西20m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 195,030	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	201,271	100 [90.0]	223,634	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	224,000
b	() 200,000	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	204,118	100 [86.4]	236,248	環境 0.0	236,000
c	() 130,413	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [95.0]	142,219	100 [64.5]	220,495	画地 0.0	220,000
d	() 280,493	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	293,115	100 [118.8]	246,730	行政 0.0 その他 0.0	247,000
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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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： 231,000 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)	
	4,926,510	1,039,800	3,886,710	2,003,050	1,883,660	(0.9750) 1,836,569	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	43,727,833 円 (166,000 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	200.00	S 1 F		200.00		
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 %	300 %	300 %	264 ㎡	12.2 m x 21.8 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	一棟貸し店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,150	430,000	6.0	2,580,000	
~									
~									
~									
計		200.00	100.0	200.00		430,000		2,580,000	
年額支払賃料						430,000 円 x 12ヶ月 = 5,160,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						一棟貸し店舗であり共益費不要			
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)						敷金にて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 (%))						5,160,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 258,000 円			
以上計 + a+ - -						4,902,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,580,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 24,510 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 + + +						4,926,510 円 (18,661 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	福岡南(賃) 3 C - 303	1,956 (1,949)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,059	対象基準階の 月額実質賃料 2,161 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 C - 302	2,053 (2,053)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,275	月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F 1 B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	147,500 円	29,500,000 x	0.5 %
維持管理費	154,800 円	5,160,000 x	3.0 %
公租公課	土地	427,800 円	査定額
	建物	250,700 円	29,500,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,500 円	29,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,500 円	29,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,039,800 円 (	3,939 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(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	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	29,500,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 200.00 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	2,003,050 円 (7,587 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,926,510 円
総費用			1,039,800 円
純収益 -			3,886,710 円
建物等に帰属する純収益			2,003,050 円
土地に帰属する純収益 -			1,883,660 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,836,569 円 (6,957 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	43,727,833 円 (		166,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) 5-3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	330,000,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	福岡市南区西長住3丁目567番7「西長住3-22-7」			地積(㎡)	2,248	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)
	長方形1:1.2	店舗兼作業所S2	低層の店舗を主とし、マンション等も一部見られる県道沿いの商業地域	北東11m 県道、背面道	水道、ガス、下水	高宮4km	(その他) 高度地区2種20m(70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東110m、西30m、南80m、北160m			標準的使用	沿道施設用地	
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約50m			規模	2,000㎡程度、形状長方形	
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	11m県道	交通施設	高宮駅南西方4km 法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m 規制
	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗やマンション等が建ち並ぶ商業地として概ね熟成した状況にある。残る空地にも新規店舗が出店する等、需要は堅調に推移し、当分の間、地価は上昇傾向にあると予測する。					
(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	二方路 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	106,000 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区及び隣接する城南区中央部～南部付近に位置する混在地を含む商業地域一円である。需要者は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等が中心となる。圏内においてはコロナ禍により一時的に不動産市場が停滞したが、現在においても規模の大きな画地に対する希少性は高く、相場よりも高値で取引されるケースが見られる。中心となる価格帯は規模や用途等により把握しづらいが規模2,000㎡で約3億円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は適格要件を満たす事例を採用し、市場性を客観的に反映した価格となり地域市況を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は主たる需要者の重要な指標であるが元本と賃料の関係が不完全であり、建築費が高水準で推移していること等からやや低位に試算された。以上より、本件評価においては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量のうえ、前年度当該基準地価格との均衡等も総合的に勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準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 141,000 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	区内の前年度地価上昇率はコロナ禍により圧縮傾向にあったが、第5波等の懸念は残りつつも市場は再び動き始めている。		
	-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)	地域内に新規店舗が出店予定であり商業地としての需要の底堅さが見られる一方、マンション適地としての需要も内在している。		
	変動率	年間 +4.3%		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南3K - 909	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西12 m県道		2中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡南3K - 416	福岡市南区		更地	()	不整形	南西12 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南3C - 324	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東9.7 m県道 西3.8 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南3C - 325	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東9.5 m県道 南東6 m 北西5 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	-				()						
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	() 133,493	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,901	$\frac{100}{[94.0]}$	148,831	街路 交通・ 0.0	150,000	
b	() 130,413	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	142,219	$\frac{100}{[97.9]}$	145,270	接近 環境 0.0	147,000	
c	() 111,056	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	117,425	$\frac{100}{[77.6]}$	151,321	画地 行政 +1.0 0.0	153,000	
d	() 101,365	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	101,867	$\frac{100}{[72.0]}$	141,482	その他 0.0	143,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.44	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -4.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 150,000 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、原価法は適用できない。				
(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)
	28,321,704	5,992,720	22,328,984	12,018,300	10,310,684	(0.9750) 10,052,917	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	239,355,167 円 (106,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	600.00	S 2 F		1,200.00		
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	70 %	200 %	200 %	2,248 ㎡	44.5 m x 52.0 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し(2階建・床面積各600㎡)を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し想定のため

(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 ~ 2	店舗	1,200.00	100.0	1,200.00	2,060	2,472,000	6.0	14,832,000
~								
~								
~								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,472,000		14,832,000
年額支払賃料				2,472,000 円 x 12ヶ月 = 29,664,000 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)				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 (%))				29,664,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,483,200 円				
以上計 + a+ - -				28,180,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,832,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 140,904 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(%) = 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 + + +				28,321,704 円 (12,599 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	春日(賃)3 C - 1301	2,146 (2,054)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[101.6]}$ [101.6]	$\frac{100}{[103.0]}$ [103.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,051	対象基準階の 月額実質賃料 2,070 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 K - 1412	2,268 (2,257)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[102.2]}$ [102.2]	$\frac{100}{[103.0]}$ [103.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,155	月額支払賃料 (2,060 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	885,000 円	177,000,000 x	0.5 %
維持管理費	889,920 円	29,664,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,359,300 円	査定額	
	建物 1,504,500 円	177,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	177,000 円	177,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	177,000 円	177,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,992,720 円 (	2,666 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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	177,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
		設備部分 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	12,018,300 円 (5,346 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,321,704 円	
総費用		5,992,720 円	
純収益 -		22,328,984 円	
建物等に帰属する純収益		12,018,300 円	
土地に帰属する純収益 -		10,310,684 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		10,052,917 円 (4,472 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	239,355,167 円 (	106,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研
福岡南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎 印

鑑定評価額	420,000,000 円	1㎡当たりの価格	618,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市南区大橋1丁目45番「大橋1-4-10」				地積(㎡)	679	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		
	台形 1:1.5	共同住宅兼診療所 SRC 11	中高層事務所、店舗付マンション等が混在する商業地域	東22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋220 m	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 40m、南 60m、北 40m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 31m、			規模	680㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	大橋駅東方220 m	法令規制	商業(80,400)準防 駐車場整備地区		
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(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	631,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	540,000 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南区を中心に、隣接する中央区に存する駅への接近性に優れた商業地域等である。需要者の中心は不動産業者及び投資法人等である。特急電車の停車駅である大橋駅は南区の中では繁華性が高く、事務所ビルのほか分譲マンション用地としての需要も期待できることから、コロナ禍の影響は懸念されているものの地価は上昇傾向を維持している。土地の形状、規模等により取引価格にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内に存する比較的繁華性の高い商業地域内の取引事例を採用して求めた比準価格は、市場性を反映し規範性が高い。一方、収益価格については、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためやや低く試算された。従って、市場実態を反映したより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境要因行政その他
	福岡南(県) 5 - 5	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[99.0] 100	621,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +20.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 583,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍の影響による商業需要の先行きには不透明感があるものの南区の不動産市況は堅調を維持している。			
	- 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/㎡					大橋駅周辺の商業地域であり、地域要因の変動は特にないが、コロナ禍の影響で収益性が低下した商業ビルが見受けられる。			
変動率		年間 +6.0 %	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	福岡南3C - 1115	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北西18 m市道		商業 (90,400) 地区計画等	
b	福岡南3C - 510	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西12.5 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
c	福岡南3C - 1301	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東20 m県道		商業 (90,400)	
d	福岡中央3C - 404	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北東5.4 m市道 南東5.2 m 角地		商業 (100,324)	
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	() 623,764	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	651,833	100 [108.9]	598,561	街路 0.0 交通・接近 0.0	593,000
b	() 508,538	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	528,880	100 [84.7]	624,416	環境 0.0	618,000
c	() 737,101	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	759,214	100 [110.4]	687,694	画地 -1.0	681,000
d	() 600,742	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	649,782	100 [99.5]	653,047	行政 0.0 その他 0.0	647,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.45	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 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.43	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 +15.0		
			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 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0		
			画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	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： 631,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	62,211,174	15,564,962	46,646,212	30,603,500	16,042,712	(0.9135) 14,655,017	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	366,375,425 円 (540,000 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	300.00	SRC 12 F		2,630.00		
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 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	679 ㎡	24.0 m x 38.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 12 階：住戸各 4 戸 (2 D K 4 5 ㎡程度) 全 4 4 戸			有効率の理由	87.6 %	当該用途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 (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 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	3,500	787,500	10.0	7,875,000		
2 ~ 12	住宅	210.00	90.0	189.00	2,000	378,000	2.0	756,000	1.0	378,000
~		20.00								
~										
~										
計		2,630.00	87.6	2,304.00		4,945,500		16,191,000		4,158,000
年額支払賃料					4,945,500 円 x 12ヶ月 = 59,346,000 円					
a共益費(管理費)					80 円/㎡ x 2304.00 ㎡ x 12ヶ月 = 2,211,840 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 2,700,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分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 (%))					61,557,840 円 x 5.0 % + 2,700,000 円 x 5.0 % = 3,212,892 円					
以上計 + a+ - -					61,044,948 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					16,191,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 153,815 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 %) 4,158,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 1,012,411 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 + + +					62,211,174 円 (91,622 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	福岡南(賃) 3 C - 104	1,664 (1,661)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,849	対象基準階の 月額実質賃料 2,046 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 C - 105	1,878 (1,800)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,081	月額支払賃料 (2,000 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	2,425,000 円	485,000,000 x	0.5 %
維持管理費	7,068,362 円	64,257,840 x	11.0 %
公租公課	土地 979,100 円	査定額	
	建物 4,122,500 円	485,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	485,000 円	485,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	485,000 円	485,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	15,564,962 円 (	22,923 円 / m ²)	(経費率 25.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9135
(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	485,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 2,630.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	30,603,500 円 (45,071 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			62,211,174 円
総費用			15,564,962 円
純収益 -			46,646,212 円
建物等に帰属する純収益			30,603,500 円
土地に帰属する純収益 -			16,042,712 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			14,655,017 円 (21,583 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	366,375,425 円 (		540,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
福岡南(県) 5 - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	177,000,000 円	1㎡当たりの価格	767,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27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	福岡市南区高宮5丁目54番「高宮5-3-9」			地積 (㎡)	231	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	長方形 1:2.5	店舗兼共同住宅 SRC 7	店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東22 m 県道	水道、ガス、下水	高宮150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 23 m、規模			230 ㎡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	2 2 m 県道	交通施設	高宮駅 南方150 m 法令 商業 (80,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	駅前商業地域であり、現状のまま推移するものと予測。コロナ禍の影響により飲食店舗需要については減少傾向にあるが、賃貸マンション用地の需要が底堅く、当面の間、地価の上昇傾向は継続するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(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	787,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	633,000 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	同一需給圏は南区及び中央区の繁華性の高い商業地域一円であり、需要者の中心は店舗兼共同住宅等の投資用不動産の建設を目的とする不動産業者等である。コロナ禍後、一時市場は停滞したが、投資家から賃料収入の安定性がある賃貸マンションが再評価されており、需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は規模や地域により異なり見出し難いが、1種単価で60万円/坪～70万円/坪程度であるものと思料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	繁華性の高い商業地の取引事例を採用し、採用した取引事例の規範性に基づくウエイト付けを行って求められた比準価格については市場性等を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は適切な最有効使用の建物の建築を想定し得たものの、多くの想定要素を含み、元本と果実の関係が不完全であることから規範性はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、価格形成要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 730,000 円/㎡			価格 変動 形成 状況 要因	(一般的 要因)	コロナ禍後も一部の物販店舗では業績好調であり、また、賃貸マンション用地の需要も堅調であるため、地価は昨年並みに上昇している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡南 5 - 3 公示価格 740,000 円/㎡				(地域 要因)	高宮駅前の商業地であり、賃貸マンション用地として投資適格物件であるため、コロナ禍後も需要は堅調で、地価は上昇傾向を維持。		
	変動率 年間 +5.1% 半年間 +3.6%				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南3C - 1301	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東20 m県道		商業 (90,400)		
b	福岡南3C - 1115	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北西18 m市道		商業 (90,400) 地区計画等		
c	福岡南3C - 510	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西12.5 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
d	福岡中央3C - 204	福岡市中央区		建付地	()	不整形	南東6 m市道 北東2.7 m 角地		商業 (100,360)		
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	() 737,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	759,214	$\frac{100}{[94.0]}$	807,674	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	() 623,764	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	651,833	$\frac{100}{[85.4]}$	763,270		808,000	
c	() 508,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	528,880	$\frac{100}{[66.2]}$	798,912		763,000	
d	() 648,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	720,209	$\frac{100}{[95.4]}$	754,936		799,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			755,000	
									[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 +0.43	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 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 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 787,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	28,254,850	7,146,257	21,108,593	14,710,800	6,397,793	(0.9135) 5,844,384	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	146,109,600 円 (633,000 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	145.50	R C 11 F		1,302.72		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	231 ㎡	10.0 m x 23.0 m	前面道路：県道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：駐車場、2 階：店舗、3 階～1 1 階：住宅（1 K、約 3 0 ㎡、計 2 6 戸）を想定。内部廊下等を含むため緩和有り。			有効率の理由	68.0 %	構造、用途を勘案すると標準的。

(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 ~	駐車場等	169.50						
2 ~	店舗	116.40	86.5	100.70	3,100	312,170	6.0	1,873,020
3 ~ 7	住宅	116.40	77.8	90.58	2,470	223,733	1.0	223,733
8 ~ 10	住宅	116.40	77.8	90.58	2,510	227,356	1.0	227,356
11 ~	住宅	85.62	70.4	60.30	2,560	154,368	1.0	154,368
計		1,302.72	68.0	885.64		2,267,271		3,828,121
年額支払賃料		2,267,271 円 x 12ヶ月 = 27,207,252 円						
a共益費(管理費)		120 円/㎡ x 885.64 ㎡ x 12ヶ月 = 1,275,322 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)		15,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		敷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 (%))		28,482,574 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,460,129 円						
以上計 + a+ - -		27,742,445 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		3,828,121 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,367 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 %) 1,955,101 円 x 95.0 % x 0.2563 = 476,038 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 + + +		28,254,850 円 (122,315 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	福岡南(賃) 3 C - 1203	2,468 (2,367)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,518	対象基準階の 月額実質賃料 2,525 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 C - 1303	2,459 (2,358)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,561	月額支払賃料 (2,470 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,230,000 円	246,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,920,257 円	29,202,574 x	10.0 %
公租公課	土地 413,000 円	査定額	
	建物 2,091,000 円	246,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	246,000 円	246,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	246,000 円	246,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	7,146,257 円 (	30,936 円 / m ²)	(経費率 25.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9135
(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	246,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,302.72 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	14,710,800 円 (63,683 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,254,850 円	
総費用		7,146,257 円	
純収益 -		21,108,593 円	
建物等に帰属する純収益		14,710,800 円	
土地に帰属する純収益 -		6,397,793 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,844,384 円 (25,300 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	146,109,600 円 (	633,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県) 5 - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介 印

鑑定評価額	278,000,000 円	1㎡当たりの価格	383,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	300,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区野間3丁目82番「野間3-8-18」				地積(㎡)	726	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	不整形1:1	店舗兼共同住宅RC10	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が建ち並び幹線沿いの商業地域	北西22m市道	水道、ガス、下水	高宮1km	(その他)地区計画等(90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 100m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	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 特になし。		街路 22.0m市道	交通 高宮駅 南方1km	法令 近商(80,300)準防	規制	
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(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	391,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	286,000 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、福岡市南区区内で最寄駅から徒歩圏内に所在する、中高層の店舗兼共同住宅を中心に低層店舗等が混在する近隣型の商業地域と判定した。主たる需要者は、事業目的の法人、賃料収受による収益獲得を目的とした不動産投資法人等であると思料する。新型コロナウイルス感染症による不動産市場の冷え込みが懸念されたが、需要は未だに堅調である。なお、取引価格は規模、用途、グレードによりまちまちであり、中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格の上昇に対して賃料の遅行性により上昇が追いついておらず、収益価格はやや低位に試算された。以上より、本件評価ではより説明性の高い比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との検討を加えて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 環境 行政 補正 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 環境 行政 補正 その他
	福岡南(県) 5 - 5	[105.1] 100	[100.0] 100	[198.7] 100	[99.0] 100	382,000		
(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 368,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、新型コロナウイルス感染症の終息は未だ予測がつかず、経済動向等には留意が必要である。		〔地域要因〕 新型コロナウイルス感染症による不動産市場の冷え込みが懸念されたが、生活利便性が高い地域性により、取引は依然として堅調に推移している。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +4.1 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南3C - 619	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東22 m県道		準住居 (60,200)		
b	福岡南3C - 802	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西20 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南3C - 606	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		商業 (90,240)		
d	福岡南3C - 510	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西12.5 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
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	() 354,585	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	366,995	100 [97.7]	375,635	街路 0.0 交通・接近 0.0	372,000	
b	() 280,493	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	293,115	100 [75.3]	389,263	環境 0.0	385,000	
c	() 398,808	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	411,570	100 [100.2]	410,749	画地 -1.0	407,000	
d	() 508,538	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	528,880	100 [131.1]	403,417	行政 0.0 その他 0.0	399,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.50	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 -3.0	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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +3.0	環境 +34.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 391,000 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			既成市街地内のため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)	
	44,682,081	11,919,123	32,762,958	23,860,200	8,902,758	(0.9343) 8,317,847	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	207,946,175 円 (286,000 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	220.00	R C 10 F		2,115.00		
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
近商地区計画等準防	90 %	300 %	300 %	726 ㎡	25.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の利用状況により、1階店舗、2階以上を2LDKの居宅と想定した。			有効率の理由	87.7 %	用途、構造等より標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	220.00	65.0	143.00	2,800	400,400	6.0		2,402,400	
2 ~ 3	居宅	220.00	90.0	198.00	1,770	350,460	1.0		350,460	
							1.0		350,460	
4 ~ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	1,820	351,624	1.0		351,624	
							1.0		351,624	
7 ~ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	1,870	344,080	1.0		344,080	
							1.0		344,080	
11 ~		25.00								
計		2,115.00	87.7	1,854.60		3,532,512			5,534,512	3,132,112
年額支払賃料					3,532,512 円 x 12ヶ月 =			42,390,144 円		
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1854.60 ㎡ x 12ヶ月 =			2,225,520 円		
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					13,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 +			= 1,560,000 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 (%))					44,615,664 円 x 5.0 % + 1,560,000 円 x 5.0 % =			2,308,783 円		
以上計 + a+ - -								43,866,881 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,534,512 円 x 95.0 % x 1.00 % =			52,578 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 %) 3,132,112 円 x 95.0 % x 0.2563 =			762,622 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 + + +					44,682,081 円			(61,546 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	福岡南(賃) 3 C - 1303	2,459 (2,358)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,892	対象基準階の 月額実質賃料 1,860 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 K - 801	1,650 (1,616)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,828	月額支払賃料 (1,820 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 4 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	1,995,000 円	399,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,079,323 円	46,175,664 x	11.0 %
公租公課	土地 655,300 円	査定額	
	建物 3,391,500 円	399,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	399,000 円	399,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	399,000 円	399,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,919,123 円 (	16,418 円 / m ²)	(経費率 26.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	399,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 2,115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	23,860,200 円 (32,865 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		44,682,081 円	
総費用		11,919,123 円	
純収益 -		32,762,958 円	
建物等に帰属する純収益		23,860,200 円	
土地に帰属する純収益 -		8,902,758 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,317,847 円 (11,457 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	207,946,175 円 (	286,000 円 / m ²)	