

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍, 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. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価表示価格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東 1 C - 1055	福岡市東区		建付地	()	正方形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 建築協定	
b	福岡東 3 1 K - 617	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,60)	
c	福岡東 1 C - 766	福岡市東区		建付地	()	長方形	南6.3 m市道 東6.3 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
d	福岡東 1 C - 1056	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡東 1 C - 857	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 61,917	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [90.0]	100 [96.0]	73,311	100 [102.0]	71,874	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	73,300
b	() 71,726	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,236	100 [101.0]	73,501	画地 0.0 行政 0.0	75,000
c	() 80,984	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	76,976	100 [107.1]	71,873	その他 +2.0	73,300
d	() 80,643	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	80,643	100 [110.1]	73,245	その他 0.0	74,700
e	() 72,263	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,275	100 [106.8]	68,610	[102.0] 100	70,000
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 +0.29	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.32	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		
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 鑑定ソリュート福岡. Row 1: 福岡東(県) - 2, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 小島 智典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,800 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 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) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東 1 C - 952	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道 北西6 m 二方路		1 低専 (60,80)				
b	福岡東 1 C - 969	福岡市東区		底地	()	ほぼ整形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80)				
c	福岡東 1 C - 1170	福岡市東区		更地	()	不整形	北西6 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m				
d	福岡東 1 C - 662	福岡市東区		更地	()	長方形	西10 m市道		1 低専 (50,80)				
e	福岡東 3 1 K - 1314	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 住居 (60,160)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 66,893	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	63,458	$\frac{100}{[92.9]}$	68,308	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	68,300			
b	() 70,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,438	$\frac{100}{[99.7]}$	69,647	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	69,600			
c	() 57,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.2]}$	79,180	$\frac{100}{[115.6]}$	68,495	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	68,500			
d	() 76,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,883	$\frac{100}{[111.2]}$	69,139	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	69,100			
e	() 75,713	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	85,808	$\frac{100}{[121.2]}$	70,799	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	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 +0.20	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 -8.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +2.0	環境 +10.0	画地 -25.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 +9.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,298,296	631,376	2,666,920	2,157,640	509,280	(0.9753) 496,701	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	12,114,659 円 (45,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	115.00	L S 2 F		230.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区1種15m 地区計画等	60 %	100 %	100 %	265 ㎡	15.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階：2 L D K (5 7 . 5 ㎡) × 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,170	134,550	1.0	134,550
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,170	134,550	1.0	134,550
~								
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		269,100		269,100
年額支払賃料				269,100 円 × 12ヶ月 =				3,229,200 円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないことから、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 +				= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,229,200 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % =				173,460 円
以上計 + a+ - -								3,295,740 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				269,100 円 × 95.0 % × 1.00 % =				2,556 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円
総収益 + + +				3,298,296 円 (12,446 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 951	1,057 (1,057)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,174	対象基準階の 月額実質賃料 1,171 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 952	987 (987)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,154	月額支払賃料 (1,170 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	133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	104,076 円	3,469,200 ×	3.0 %
公租公課	土地 43,000 円	査定額	
	建物 283,900 円	33,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	631,376 円 (	2,383 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 230.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,157,640 円 (8,142 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,298,296 円	
総費用		631,376 円	
純収益 -		2,666,920 円	
建物等に帰属する純収益		2,157,640 円	
土地に帰属する純収益 -		509,280 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		496,701 円 (1,874 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	12,114,659 円 (	45,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	5,870,000 円	1㎡当たりの価格	35,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区大岳3丁目391番125 大岳3-13-3				地積(㎡)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	1:2	住宅W2	一般住宅の中に空地等がやや見られる住宅地域	南5m市道	水道、下水	西戸崎2.3km	(その他)特別用途地区		
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 90m、南 60m、北 90m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、規模 180㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北5m市道	交通施設	西戸崎駅 西方2.3km	法令規制	1低専(50,80)特別用途地区
	地域要因の将来予測	東区郊外に位置する区画整然とした住宅地域である。都心部へのアクセスには劣るものの、海ノ中道海浜公園などのレジャー施設が周囲に存する。地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移するものと史料される。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	主たる同一需給圏は、東区内の環境条件等が類似する住宅地域である。想定される需要者は、自己の住宅用地を求める福岡市都心部に通勤するサラリーマン等が考えられる。立地から需要は限定的であるが、低金利等を背景に微増ながら地価の上昇傾向が伺える。中心となる価格帯は土地で500万円~1000万円程度、建物含みで2500万円程度になると史料される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、郊外にあり戸建住宅(自用)としての需要が想定される地域である。賃貸市場については未成熟であるため、本件評価にあたっては収益還元法の適用を断念した。取引事例比較法のみ適用であるが、当該手法により得られた比準価格は、現実の市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準に単価と総額の関連を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化環境画地行政その他		
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化環境画地行政その他		
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動要因	一般的な要因	雇用や所得の改善が見られる中、景気回復が期待される。福岡市及び東区の人口増加に加え、低金利等を反映し、住宅需要は堅調である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					変動要因	地域要因	東区郊外の海沿いに形成される住宅団地である。地域的な選好性により、需要は限定的であるが、地価は回復傾向にある。	
変動率		年間 +1.7 %	半年間 %	個別的要因	特段の変動要因は見られない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 3 1 K - 1310	福岡市東区		建付地	()	長方形	北9 m県道 西4.8 m 南4.8 m 三方路		1 低専 (0,80)		
b	福岡東 3 1 K - 318	福岡市東区		更地	()	長方形	西4.5 m市道 南4 m 北4 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
c	福岡東 1 C - 360	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南東11 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東 1 C - 354	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡東 3 1 K - 412	福岡市東区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,369	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	44,246	100 [130.6]	33,879	街路 交通・ 0.0	35,200	
b	() 36,301	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [103.7]	35,461	100 [100.0]	35,461	接近 環境 0.0	36,900	
c	() 44,862	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,334	100 [130.7]	33,920	画地 +4.0	35,300	
d	() 37,502	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,502	100 [114.6]	32,724	行政 その他 0.0	34,000	
e	() 42,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	41,193	100 [123.1]	33,463	[104.0] 100	34,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +22.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +13.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	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： 35,600 円/㎡〕				

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

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

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡県(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区高美台 2 丁目 3 5 1 番 高美台 2 - 2 0 - 3			地積 (m ²)	228	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)						
	1 : 1	住宅 W 2	整然と区画された中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	福工大前 2 km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 150 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 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 m ² 程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4.8 m 市道	交通 福工大前駅南東方 2 km	法令 1 低専 (50,80)							
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,700 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 線及び西鉄線沿線の住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は福岡市内に勤務する給与所得者層である。当該圏域において 2 ~ 3 区画程度のミニ開発が各地で行われており、各画地の規模をコンパクトにし、総額を抑えた物件を中心に売れ行きも比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台半ば ~ 後半である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも福岡市東区内の住宅団地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示準格	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 標準 街路 地 街路	補 化 交通 域 交通	正 環 環 要 環 環	画 地 地 街路	政 行 政 行 政	其 他 其 他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補 正 其 他					
			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 標準 街路 地 街路	補 化 交通 域 交通	正 環 環 要 環 環	画 地 地 街路	政 行 政 行 政	其 他 其 他	
	福岡県(県) - 18						内 標準 街路 地 街路	補 化 交通 域 交通	正 環 環 要 環 環	画 地 地 街路	政 行 政 行 政	其 他 其 他	-1.0
	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[102.0]		補 化 交通 域 交通	正 環 環 要 環 環	画 地 地 街路	政 行 政 行 政	其 他 其 他		+17.0
	77,800 円 / m ²	100	[102.0]	[115.8]	100	69,600	正 環 環 要 環 環	画 地 地 街路	政 行 政 行 政	其 他 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 70,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			変動状況	要因	福岡市東区の人口は増加傾向にあり、高齢化率は福岡県の平均よりも低い状況にある。							
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %		(一般的 要因)	福岡市東区の人口は増加傾向にあり、高齢化率は福岡県の平均よりも低い状況にある。							
					(地域 要因)	開発された大規模住宅団地であり、住環境が良好なため、戸建住宅を求める給与所得者層からの需要が見込まれる。							
					(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 3 1 K - 1116	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 1 C - 861	福岡市東区		建付地	()	正方形	北4.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東 1 C - 954	福岡市東区		建付地	()	台形	北西3.7 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡東 1 C - 263	福岡市東区		建付地	()	袋地等	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東 1 C - 971	福岡市東区		建付地	()	不整形	東22 m県道		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	() 72,094	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,674	$\frac{100}{[100.0]}$	71,674	街路 0.0 交通・接近 0.0	73,100	
b	() 70,247	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,371	$\frac{100}{[100.0]}$	71,371	環境 0.0	72,800	
c	() 71,308	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,477	$\frac{100}{[104.9]}$	67,185	画地 +2.0	68,500	
d	() 63,101	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	75,795	$\frac{100}{[111.0]}$	68,284	行政 0.0	69,600	
e	() 59,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	66,111	$\frac{100}{[103.1]}$	64,123	その他 0.0 [102.0] 100	65,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 -15.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 -15.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 71,700 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
福岡県(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印

鑑定評価額	28,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	86,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区若宮 2 丁目 1 1 番 3 若宮 2 - 4 1 - 3				地積 (m ²)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	土井 1.5 km	(その他) 高度地区 2 種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 23 m、規模 330 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	土井駅西方 1.5 km	法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 2 種 20m
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。住宅地としての需要は底堅く推移しており、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	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	86,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	57,200 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 鹿児島本線、香椎線沿線の住宅地域である。主たる需要者は福岡市内中心部へ通勤する者が大半を占める。若宮地区、舞松原地区では不動産業者による開発素地の取得や、エンドユーザーのミニ分譲地の取引が活発に行われ、地価は引き続き上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、新築の戸建住宅で 3,500 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例に基づくことから、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では中低層の共同住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び近年の建築費の高止まりからやや低位に試算された。したがって本件では市場の実態をより反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡県(県) - 19	[104.3]	100	100	[100.0]	84,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[104.3]	100	100	[100.0]	84,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0	
	92,000 円 / m ²	100	[101.0]	[112.0]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,000 円 / m ²			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	東区では人口・世帯数ともに増加しており、ほぼ全ての調査地点で上昇している。上昇率は前年程度あるいは拡大している地点が多い。		
	- 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 / m ²					〔地域要因〕	特筆すべき地域要因の変動は認められないが、周辺での取引は安定的に行われており、取引価格は引き続き上昇している。	
	変動率	年間 +6.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 1 C - 51	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北3.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡東 3 1 K - 910	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東 1 C - 54	福岡市東区		建付地	()	不整形	南西6 m市道		1 低専 (60,80)		
d	福岡東 1 C - 761	福岡市東区		更地	()	不整形	南西6.1 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	() 85,132	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	84,884	100 [97.0]	87,509	街路 交通・ 0.0	87,500	
b	() 80,872	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	80,244	100 [96.0]	83,588	接近 環境 0.0	83,600	
c	() 71,361	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	81,193	100 [96.0]	84,576	画地 行政 0.0	84,600	
d	() 75,522	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	82,279	100 [95.1]	86,518	その他 0.0	86,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -10.0	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 0.0	環境 -2.0	画地 -5.0	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： 86,400 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,729,345	1,001,955	3,727,390	2,913,460	813,930	(0.9513) 774,292	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	18,885,171 円 (57,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	145.00	S 3 F		305.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.3 m × 23.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：エントランス及び駐車場、2・3階：2LDK、約46㎡、各階各3戸を想定。			有効率の理由	90.3 %	標準的な有効率を採用した。

(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 ~		15.00								
2 ~	住宅	145.00	95.0	137.75	1,300	179,075	3.0	537,225		
3 ~	住宅	145.00	95.0	137.75	1,400	192,850	3.0	578,550		
~										
~										
計		305.00	90.3	275.50		371,925		1,115,775		
年額支払賃料						371,925 円 × 12ヶ月 = 4,463,100 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 × 6台 × 12ヶ月 + = 504,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,463,100 円 × 5.0 % + 504,000 円 × 5.0 % = 248,355 円				
以上計 + a+ - -						4,718,745 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,115,775 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,600 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						4,729,345 円 (14,331 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 851	1,060 (1,025)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,116	対象基準階の月額実質賃料 1,303 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 752	1,563 (1,499)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,421	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	180,400 円	45,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	248,355 円	4,967,100 ×	5.0 %
公租公課	土地 99,700 円	査定額	
	建物 383,300 円	45,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	45,100 円	45,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,100 円	45,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,001,955 円 (	3,036 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	45,100,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² × 305.00 m ² × (100%+ 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,913,460 円 (8,829 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,729,345 円
総費用			1,001,955 円
純収益 -			3,727,390 円
建物等に帰属する純収益			2,913,460 円
土地に帰属する純収益 -			813,930 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			774,292 円 (2,346 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	18,885,171 円 (		57,200 円 / m ²)

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 3 1 K - 116	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 3 1 K - 117	福岡市東区		建付地	()	長方形	西3.6 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	福岡東 1 C - 753	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東 1 C - 559	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北8 m市道 南6 m 東1.4 m 三方路		1 住居 (70,200)		
e	福岡東 1 C - 764	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 60,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,945	$\frac{100}{[96.0]}$	66,609	街路 0.0 交通・接近 0.0	66,600	
b	() 72,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,026	$\frac{100}{[116.6]}$	66,060	環境 0.0	66,100	
c	() 70,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,830	$\frac{100}{[106.9]}$	67,194	画地 0.0	67,200	
d	() 51,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.3]}$	64,588	$\frac{100}{[95.7]}$	67,490	行政 0.0	67,500	
e	() 69,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	74,102	$\frac{100}{[110.4]}$	67,121	その他 0.0 [100.0] 100	67,100	
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 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.62	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 +9.0	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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 -18.0	画地 -17.7	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,000 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)
	4,375,198	898,400	3,476,798	2,816,560	660,238	(0.9753) 643,930	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,705,610 円 (59,500 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	160 %	264 ㎡	16.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K 平均専有面積 5 0 ㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,160	174,000	1.0	174,000
							1.0	174,000
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,180	177,000	1.0	177,000
							1.0	177,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		351,000		351,000
年額支払賃料				351,000 円 × 12ヶ月 =				4,212,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 +				= 300,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより担保されている				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,212,000 円 × 5.0 % + 300,000 円 × 5.0 % =				225,600 円
以上計 + a+ - -								4,286,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				351,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				3,335 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 351,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				85,463 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円
総収益 + + +				4,375,198 円 (16,573 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 751	1,418 (1,360)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,255	対象基準階の 月額実質賃料 1,206 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 851	1,060 (1,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[91.5]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,194	月額支払賃料 (1,180 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	174,400 円	43,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	225,600 円	4,512,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 40,600 円	査定額	
	建物 370,600 円	43,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,600 円	43,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,600 円	43,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	898,400 円 (	3,403 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	43,600,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,816,560 円 (10,669 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,375,198 円	
総費用		898,400 円	
純収益 -		3,476,798 円	
建物等に帰属する純収益		2,816,560 円	
土地に帰属する純収益 -		660,238 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		643,930 円 (2,439 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	15,705,610 円 (	59,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡県(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区水谷3丁目222番71 水谷3-21-7				地積(㎡)	288	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北西4.7m市道	水道、ガス、下水	千早700m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 100m、南 180m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、		規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並び街路及び画地配置が区画整然とした大規模住宅地域	街路	標準方位北4.7m市道	交通施設	千早駅 北東方700m	法令 1低専(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、駅からの交通利便性が比較的高く、区画整然とした戸建住宅地域である。当該地域の地価は、好調な不動産市場を背景に、上昇傾向が続くと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線「千早・香椎」駅、西鉄貝塚線各駅から徒歩圏内の戸建て住宅地域である。中心となる需要者は、天神・博多地区の事務所に通勤する者等である。取引の中心となる価格帯は、規模により多少前後するが新築戸建住宅の場合、土地建物総額で4000万円以上である。当該地域のような生活利便性に優れた住宅地の需要は、低金利を背景に昨年に引き続き堅調で、地価は上昇傾向で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は駅からの交通利便性も高く、居住人口の増加とともに生活利便施設も充実しており、居住環境も良好な戸建住宅地域である。当該地域は、収益獲得を目的とした低層共同住宅は散見されるが、賃貸市場は熟成しておらず、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、同一需給圏内にある規範性が高い取引事例より査定した比準価格を重視し指定基準地との均衡に留意し、上記の通りに鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡県(県) - 19	[104.3]	100	100	[100.0]	107,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 92,000 円/㎡	100	[101.0]	[88.9]	100		0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	東区は人口、世帯数ともに県全体を上回る増加傾向が続いており、地価についても上昇傾向が続いている。	
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %				地域要因に大きな変動はないが、千早・名島駅周辺戸建ての売行きは昨年に引き続き堅調である。	
							特になし。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東31K - 516	福岡市東区		更地	()	不整形	南東7.1 m市道		1 中専 (60,150)		
b	福岡東1C - 1157	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東1C - 51	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北3.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡東1C - 1152	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	北6 m市道 南東6 m 角地		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡東1C - 655	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4.5 m 角地		1 住居 (70,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 92,399	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	100,020	100 [93.0]	107,548	街路 交通・ 0.0	108,000	
b	() 99,100	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	102,209	100 [96.0]	106,468	接近 環境 0.0	106,000	
c	() 85,132	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	84,884	100 [78.3]	108,409	画地 行政 0.0	108,000	
d	() 100,300	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	102,734	100 [95.9]	107,126	その他 0.0	107,000	
e	() 126,910	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	126,664	100 [119.0]	106,440	[100.0] 100	106,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	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 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +18.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 107,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Includes address: 福岡県 福岡第 3 氏名 不動産鑑定士 古川 一哉

Table with 2 columns: 鑑定評価額 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格 80,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes date: 令和 元年 7 月 1 日, 令和 元年 7 月 8 日, 令和 元年 6 月 27 日, 正常価格, 更地としての鑑定評価, [平成31年1月], 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (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) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains detailed data on land area, price per square meter, 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	福岡東 1 C - 452	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成		
b	福岡東 1 C - 453	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北西12 m市道		1 低専 (50,80) 建築協定		
c	福岡東 1 C - 459	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東 1 C - 461	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成		
e	福岡東 1 C - 465	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東9 m市道		1 低専 (50,80) 建築協定		
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	() 71,314	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,026	$\frac{100}{[95.9]}$	76,148	街路交通・接近 0.0	78,400	
b	() 81,955	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,922	$\frac{100}{[109.2]}$	76,852	環境 0.0	79,200	
c	() 76,080	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,449	$\frac{100}{[99.0]}$	78,231	画地 +3.0	80,600	
d	() 63,491	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,824	$\frac{100}{[86.4]}$	75,028	行政 0.0	77,300	
e	() 91,748	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	97,629	$\frac{100}{[112.2]}$	87,013	その他 0.0 [103.0] 100	89,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,400 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		都市計画法上、第1種低層住居専用地域に所在し、自用の戸建住宅を中心とする居住の快適性を指向する住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 鑑定ソリユート福岡. Values include 福岡東(県) - 9, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 小島 智典 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (福岡市東区三苫3丁目1873番80), land use (戸建住宅地), and market characteristics. Row (10) includes a comparison table for price changes over time.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 1 C - 953	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 1 C - 955	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	福岡東 3 1 K - 814	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 地区計画等		
d	福岡東 1 C - 863	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東 1 C - 957	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南3.5 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 65,212	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	65,212	100 [99.9]	65,277	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	67,900	
b	() 50,918	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	49,830	100 [82.4]	60,473	画地 +4.0 行政 0.0	62,900	
c	() 62,374	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [95.5]	66,489	100 [102.9]	64,615	その他 0.0	67,200	
d	() 74,140	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	78,388	100 [120.5]	65,052		67,700	
e	() 51,615	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,544	100 [80.9]	64,949	[104.0] 100	67,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	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 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 -4.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +17.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,900 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東1C - 362	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡東31K - 507	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南東5.8 m市道		1 中専 (60,150)		
c	福岡東1C - 551	福岡市東区		更地	()	長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160)		
d	福岡東31K - 1110	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
e	福岡東1C - 558	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道 北3 m 西2 m 三方路		1 中専 (70,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 121,458	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,503	$\frac{100}{[102.0]}$	125,983	街路 交通・ 0.0	126,000	
b	() 105,849	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,671	$\frac{100}{[90.0]}$	124,079	接近 環境 0.0	124,000	
c	() 90,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,709	$\frac{100}{[86.5]}$	107,178	画地 行政 0.0	107,000	
d	() 89,202	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,038	$\frac{100}{[86.5]}$	107,558	その他 0.0	108,000	
e	() 93,365	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	95,747	$\frac{100}{[86.7]}$	110,435	[100.0] 100	110,000	
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 +0.97	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	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	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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	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	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 +0.50	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 -16.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -16.0
			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 +0.36	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 -16.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -16.0
			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	
e	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 -15.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0
			画地 +1.9	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： 115,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡東(県) - 11	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区舞松原3丁目155番111 舞松原3-17-27				地積(㎡)	303	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	千早1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 16m、			規模	290㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6.5m市道	交通 千早駅 南東方1km	法令 1低専(50,80)		
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、今後とも現状維持で推移するものと予測する。宅地需要は堅調で、地価は上昇基調で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	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		102,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線、西鉄貝塚線、JR香椎線沿線で東区中部の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部に通勤するエンドユーザーである。近隣地域は中規模一般住宅が多い住宅地域であり、宅地需要は底堅く推移している。中心となる価格帯は土地総額で3,000万円前後、新築戸建物件で5,000万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、さらに指定基準地及び周辺の地価公示標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示標準格と格しをた	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 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡東(県) - 19	[104.3]	100	100 [96.7]	[104.0]	102,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 95,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	当区においては人口・世帯数ともに増加傾向が認められ、低金利政策が続かなか、宅地需要は堅調に推移している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	居住環境に恵まれた住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。			
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 3 1 K - 214	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東5.5 m市道		近商 (80,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東 3 1 K - 114	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東 1 C - 659	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 西7 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡東 1 C - 658	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種最高15m		
e	福岡東 1 C - 752	福岡市東区		建付地	()	不整形	南4 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(95,526)	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	96,082	100 [107.1]	89,712	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	93,300	
b	() 111,909	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,847	100 [109.0]	109,034	画地 0.0 行政 0.0	113,000	
c	() 114,015	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	117,592	100 [114.6]	102,611	その他 +4.0	107,000	
d	() 106,049	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	111,564	100 [120.8]	92,354	その他 0.0	96,000	
e	() 99,902	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	108,347	100 [118.2]	91,664	[104.0] 100	95,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0	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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +17.0	画地 +2.0	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 +5.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.58	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 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 102,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 58,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 174,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市東区箱崎3丁目3531番12. (2) 近隣地域: 東 170m, 西 70m, 南 70m, 北 50m. (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 178,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、東区の住宅地域で、特に関連が強いのは東区南部の地下鉄箱崎線、JR鹿児島本線沿線の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。 (8) 公規価示標準格: 代表標準地 標準地, 公示価格 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率 年間 +11.5%, 半年間 %.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東1C - 158	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.4 m市道		1住居 (60,176) 高度地区2種20m		
b	福岡東1C - 670	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東3 m市道 南西3 m 角地		2住居 (70,160)		
c	福岡東1C - 867	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西2.5 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡東31K - 209	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南6.5 m市道		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 151,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	159,905	$\frac{100}{[94.1]}$	169,931	街路 交通・ 0.0	170,000	
b	() 129,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.9]}$	144,285	$\frac{100}{[83.0]}$	173,837	接近 環境 0.0	174,000	
c	() 140,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	167,005	$\frac{100}{[87.5]}$	190,863	画地 行政 0.0	191,000	
d	() 132,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,164	$\frac{100}{[84.1]}$	171,420	その他 0.0	171,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	画地 -8.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 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： 178,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,594,922	2,216,050	8,378,872	6,363,000	2,015,872	(0.9549) 1,924,956	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	46,950,146 円 (139,000 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	R C 5 F		590.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	60%	200%	180%	337㎡	17.5 m × 19.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階ともに2LDKを想定			有効率 の理由	94.8%	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住居	130.00	87.0	113.10	1,450	163,995	2.0	327,990
~ 2	住居	115.00	97.0	111.55	1,500	167,325	2.0	334,650
~ 3	住居	115.00	97.0	111.55	1,600	178,480	2.0	356,960
4 ~ 5	住居	115.00	97.0	111.55	1,650	184,058	2.0	368,116
~								
計		590.00	94.8	559.30		877,916		1,755,832
年額支払賃料				877,916 円 × 12ヶ月 = 10,534,992 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 5台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,534,992 円 × 5.0 % + 600,000 円 × 5.0 % = 556,750 円				
以上計 + a+ - -				10,578,242 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,755,832 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,680 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				10,594,922 円 (31,439 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 783	1,704 (1,704)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,608	対象基準階の 月額実質賃料 1,603 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 781	1,505 (1,505)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,593	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	420,000 円	105,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	556,750 円	11,134,992 ×	5.0 %
公租公課	土地	136,800 円	査定額
	建物	892,500 円	105,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	105,000 円	105,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	105,000 円	105,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,216,050 円 (	6,576 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	105,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² × 590.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,363,000 円 (18,881 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,594,922 円	
総費用		2,216,050 円	
純収益 -		8,378,872 円	
建物等に帰属する純収益		6,363,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,015,872 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,924,956 円 (5,712 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	46,950,146 円 (	139,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡県(県) - 13	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎駅東1丁目571番7 香椎駅東1 34 25				地積 (㎡)	254	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域	南東5.3m 市道	水道、ガス、下水	香椎900m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 100m、南 120m、北 70m				標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	香椎駅 北東方900m	法令 1 中専 (60,100) 規制
(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	74,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	52,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線、西鉄貝塚線、JR香椎線沿線で東区中部の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市都心部に通勤するエンドユーザーである。近隣地域は中規模一般住宅の中にアパート等も混在する住宅地域であり、宅地需要は底堅く推移している。中心となる価格帯は土地総額で1,900万円前後、新築戸建物件で3,900万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めた価格で、市場の実態を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、当該近隣地域は自己使用の建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が十分に成熟しておらず、収益価格の相対的規範性は劣るものと判断する。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	福岡県(県) - 15	[102.9]	100	100	[100.0]	72,800		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	当区においては人口・世帯数ともに増加傾向が認められ、低金利政策が続くなか、宅地需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	系統・連続性等の街路条件にやや難のある地域であるが、周辺地域の地価上昇の影響を受け、当該地域の地価も強含みで推移している。		
変動率 年間 +4.3 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東1C - 662	福岡市東区		更地	()	長方形	西10 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東1C - 1170	福岡市東区		更地	()	不整形	北西6 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
c	福岡東31K - 909	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東1C - 1162	福岡市東区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東1C - 1155	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道		2 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	() 76,500	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	76,883	100 [100.8]	76,273	街路 交通・ 0.0	76,300	
b	() 57,487	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [74.2]	79,180	100 [103.9]	76,208	接近 環境 0.0	76,200	
c	() 65,660	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [97.9]	68,209	100 [94.1]	72,486	画地 行政 0.0	72,500	
d	() 75,162	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	75,530	100 [101.0]	74,782	その他 0.0	74,800	
e	() 75,824	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	77,013	100 [103.8]	74,194	[100.0] 100	74,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -25.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 -2.1	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 74,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,721,464	773,028	2,948,436	2,383,740	564,696	(0.9753) 550,748	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	13,432,878 円 (52,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	127.00	L S 2 F		254.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	100 %	100 %	254 ㎡	12.5 m × 20.0 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 2 ㎡程度の 2 L D K を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	127.00	100.0	127.00	1,210	153,670	3.0	461,010		
2 ~ 2	住宅	127.00	100.0	127.00	1,230	156,210	3.0	468,630		
~										
~										
~										
計		254.00	100.0	254.00		309,880		929,640		
年額支払賃料						309,880 円 × 12ヶ月 =				3,718,560 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 × 3台 × 12ヶ月 +				= 180,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						3,718,560 円 × 5.0 % 円 × % =				185,928 円
以上計 + a+ - -										3,712,632 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						929,640 円 × 95.0 % × 1.00 % =				8,832 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						3,721,464 円 (14,651 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 1 C (賃) - 652	1,075 (1,075)	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{100.0}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,204	対象基準階の 月額実質賃料 1,233 円/㎡
b	福岡東 1 C (賃) - 651	1,409 (1,379)	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{100.0}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,299	月額支払賃料 (1,230 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	147,600 円	36,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	194,928 円	3,898,560 ×	5.0 %
公租公課	土地 43,100 円	査定額	
	建物 313,600 円	36,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	773,028 円 (	3,043 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,900,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 254.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,383,740 円 (9,385 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,721,464 円
総費用			773,028 円
純収益 -			2,948,436 円
建物等に帰属する純収益			2,383,740 円
土地に帰属する純収益 -			564,696 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			550,748 円 (2,168 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,432,878 円 (		52,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) - 14, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 37,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 30日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東1C - 1151	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東1C - 1155	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道		2 低専 (50,80)		
c	福岡東1C - 262	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
d	福岡東31K - 914	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東1C - 1171	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西4 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1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	() 90,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	92,806	$\frac{100}{[85.7]}$	108,292	街路 0.0 交通・接近 0.0	108,000	
b	() 75,824	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,013	$\frac{100}{[72.6]}$	106,079	環境 0.0	106,000	
c	() 86,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,267	$\frac{100}{[81.3]}$	107,339	画地 0.0	107,000	
d	() 91,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,906	$\frac{100}{[87.5]}$	106,178	行政 0.0	106,000	
e	(87,125)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,772	$\frac{100}{[80.7]}$	106,285	その他 0.0 [100.0] 100	106,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0	画地 +1.0	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 -4.0	環境 -22.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -16.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 107,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	5,715,941	1,144,900	4,571,041	3,378,580	1,192,461	(0.9753) 1,163,007	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	28,366,024 円 (81,000 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	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	60 %	200 %	180 %	350 ㎡	15.0 m × 25.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造 2 階建ての共同住宅 (2 D K 6 0 ㎡ × 6 戸) とした。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,300	234,000	3.0	702,000
2 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,300	234,000	3.0	702,000
~								
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		468,000		1,404,000
年額支払賃料				468,000 円 × 12ヶ月 = 5,616,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 384,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,616,000 円 × 5.0 % + 384,000 円 × 5.0 % = 300,000 円				
以上計 + a+ - -				5,700,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,404,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 13,338 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				274,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,603 円				
総収益 + + +				5,715,941 円 (16,331 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 1 C (賃) - 1151	1,238 (1,212)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,251	対象基準階の 月額実質賃料 1,303 円/㎡
b	福岡東 1 C (賃) - 353	1,727 (1,622)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,371	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	209,200 円	52,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	300,000 円	6,000,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 86,600 円	査定額	
	建物 444,500 円	52,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	52,300 円	52,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	52,300 円	52,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,144,900 円 (	3,271 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	52,300,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 360.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,378,580 円 (9,653 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,715,941 円	
総費用		1,144,900 円	
純収益 -		4,571,041 円	
建物等に帰属する純収益		3,378,580 円	
土地に帰属する純収益 -		1,192,461 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,163,007 円 (3,323 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	28,366,024 円 (	81,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区唐原7丁目16番4 唐原7 3 29				地積 (㎡)	162	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既存住宅地域	東4.5m 市道	水道、下水	九産大前580m	(その他) 特別用途地区	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 50m			標準の使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特別用途地区「戸建住環境形成地区」の指定がある。	街路	4.5m市道	交通施設	九産大前駅東方580m	法令 1低専 特別用途地区 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、大学に近接する一般住宅・アパート等が混在する住宅地区であり、今後も現状を維持するものと考えるが、JR線東側でも宅地開発等が見られることから、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線・西鉄貝塚線及びJR香椎線沿線で、香椎以北～美和台地区までの戸建住宅地域。需要の中心は福岡市及びその周辺の1次取得者である。アイランドシティや千早駅周辺、さらには新宮町・福津市等の戸建・マンション等の新規供給増に加え、小規模画地での取引が活発化していることから、地価は上昇傾向にある。土地は1,600～1,800万円、新築の戸建の物件は2,500～3,500万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、学生・単身者向けアパートが見られるが、自用目的の取引が支配的で、かつ画地規模等から共同住宅を想定することが現実的でないため、収益価格は試算できなかった。本件では比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格とも比較考量し、かつ、基準地が継続地点であることや利便性やや向上したこと、更に周辺の住宅開発の画地規模や中心価格帯の推移をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 -14.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 61,500 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [86.9]	[100.0] 100	71,800		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 -14.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	(一般的要因)	東区は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引件数は平成30年は前年比19%減、建築着工は貸家が全体の半数程度で分譲も増加。			
	- 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)	JR香椎線東側では小規模画地の取引が比較的多く、新築では総額3,000万円未満が中心。近隣に商業施設が開業した。			
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %	(個別的要因)	変動要因は特にない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 1 C - 370	福岡市東区		更地	()	台形	東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	福岡東 1 C - 969	福岡市東区		底地	()	ほぼ整形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	福岡東 1 C - 355	福岡市東区		建付地	()	長方形	北6 m市道 南10 m 二方路		1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m		
d	福岡東 3 1 K - 1314	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 住居 (60,160)		
e	福岡東 3 1 K - 308	福岡市東区		更地	()	長方形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 72,019	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	77,098	100 [107.2]	71,920	街路 交通・ 0.0	71,900	
b	() 70,954	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	69,438	100 [97.8]	71,000	接近 環境 0.0	71,000	
c	() 97,405	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	96,656	100 [132.5]	72,948	画地 行政 0.0	72,900	
d	() 75,713	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	85,808	100 [115.6]	74,228	その他 0.0	74,200	
e	() 83,748	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [97.9]	87,084	100 [118.6]	73,427	[100.0] 100	73,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.24	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 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 72,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域は、中規模戸建住宅・共同住宅が混在する住宅地域であるが、1低専(50,80)に指定され、かつ当該基準地は画地規模からみて、共同住宅を想定することが現実的ではないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6)路 線 価 値	[平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区名島4丁目2589番62 名島4-41-8				地積 (㎡)	309	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,100)		
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	名島500 m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 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 17 m、奥行 約 18 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 名島駅 南東方500 m	法令 1 中専 (60,100)	規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。立地の優位性の認められる不動産取引は増加傾向にあり、地価は上昇していくものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は東区中部における JR 及び西鉄沿線の住宅地域である。需要者の中心は東区内外における戸建住宅の取得者層である。中小規模の戸建住宅分譲が活発に行われ、住宅需要は利便性が良好な地域を中心に堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は新築戸建住宅で 3,500~4,000 万円程度と考えられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする既存住宅地域にあることから、最有効使用も戸建住宅である。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号	福岡県(県) - 19	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	92,000 円/㎡	[104.3] 100	100 [101.0]	100 [103.5]	[100.0] 100	91,800		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 +10.0 -1.0 -4.0
(10)対年 象 標 の 基 準 地 討 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 83,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因		(一般的 要因)	東区の人口は微増傾向にあり、立地の優位性が認められる不動産取引は増加傾向にある。				
	変動率 年間 +6.6 % 半年間 %				(地域 要因)	立地が比較的良好であることから、戸建住宅等が見受けられ、住宅需要は堅調である。				
					(個別的 要因)	個別的的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東1C - 551	福岡市東区		更地	()	長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160)	
b	福岡東31K - 1110	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
c	福岡東1C - 558	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道 北3 m 西2 m 三方路		1 中専 (70,100)	
d	福岡東31K - 507	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南東5.8 m市道		1 中専 (60,150)	
e	福岡東1C - 1163	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 90,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,709	$\frac{100}{[104.9]}$	88,378	街路 交通・ 0.0	88,400
b	() 89,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,038	$\frac{100}{[102.8]}$	90,504	接近 環境 0.0	90,500
c	() 93,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	95,747	$\frac{100}{[107.6]}$	88,984	画地 行政 0.0	89,000
d	() 105,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,671	$\frac{100}{[123.0]}$	90,789	その他 0.0	90,800
e	() 88,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,946	$\frac{100}{[102.6]}$	87,667	[100.0] 100	87,700
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.36	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 +6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +12.0		
			画地 +1.9	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 -6.0	環境 +27.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +9.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福岡県(県) - 17	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	36,100,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香住ヶ丘2丁目2番12 香住ヶ丘2-14-11				地積(㎡)	376	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	台形 1:1.5	共同住宅 RC5	中規模一般住宅のほかマンションの立地が見られる住宅地域	南西7m市道	水道、ガス、下水	九産大前270m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 100m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、			規模	400㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7m市道	交通施設	九産大前駅南方270m 法令 1住居(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する既成の住宅地域であり、今後地価に影響を及ぼす特段の要因はない。景気の穏やかな回復基調により、地価は上昇傾向を強めており、今後も同様の基調で推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	86,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、東区中部・北部等の住宅地域である。需要者の中心は、地場の不動産事業者や個人投資家等である。投資物件としての共同住宅用地の需要は堅調であり、割高な貸家の取引も散見され、地価は上昇傾向にある。取引される土地規模に応じ単価の幅は大きい。1㎡当たりの単価では90～100千円が需要の中心となる価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定条件を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格は参考止め、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	福岡県(県) - 15	[102.9]	100	100	[100.0]	96,300	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 92,300 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	景気の穏やかな回復基調により、個人の住宅需要、収益不動産への投資意欲は堅調であり、福岡市の住宅地の地価は上昇傾向にある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号				[]	地域要因	地域要因に大きな変化はない。需給関係は安定しており、住宅需要の改善を背景に地価は上昇傾向にある。	
公示価格 円/㎡		変動率 年間 +4.0 % 半年間 %		個別的要因			特にない	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東 1 C - 257	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道 南3.9 m 角地		1 低専 (60,80)				
b	福岡東 1 C - 261	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (60,80)				
c	福岡東 1 C - 266	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東5.8 m市道		1 低専 (50,80)				
d	福岡東 1 C - 355	福岡市東区		建付地	()	長方形	北6 m市道 南10 m 二方路		1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 125,077	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [136.6]	93,762	100 [94.1]	99,641	街路 交通・ 0.0	99,600			
b	() 75,107	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	73,735	100 [77.6]	95,019	接近 環境 0.0	95,000			
c	() 120,473	100 [130.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	92,490	100 [95.0]	97,358	画地 行政 0.0	97,400			
d	() 97,405	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	96,656	100 [93.1]	103,820	その他 0.0	104,000			
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +36.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
c	買進み	% / 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 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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： 99,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,973,813	2,855,268	10,118,545	8,726,400	1,392,145	(0.9549) 1,329,359	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	32,423,390 円 (86,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	145.00	R C 5 F		780.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	376㎡	15.4 m × 21.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D Kタイプ、専有面積35 程度を想定			有効率 91.3%	類似地域内のレントブル比を参考に査定 の理由	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	155.00	80.0	124.00	1,470	182,280	2.0	364,560
2 ~ 3	住宅	150.00	98.0	147.00	1,490	219,030	2.0	438,060
4 ~ 5	住宅	150.00	98.0	147.00	1,510	221,970	2.0	443,940
~		25.00						
~								
計		780.00	91.3	712.00		1,064,280		2,128,560
年額支払賃料					1,064,280 円 × 12ヶ月 = 12,771,360 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 × 9台 × 12ヶ月 + = 864,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金で担保されているため 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					12,771,360 円 × 5.0 % + 864,000 円 × 5.0 % = 681,768 円			
以上計 + a+ - -					12,953,592 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,128,560 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,221 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					12,973,813 円 (34,505 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 251	1,728 (1,674)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [99.0]	100 [96.0]	100 [114.0]	100 [103.0]	1,548	対象基準階の 月額実質賃料 1,492 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 252	1,278 (1,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [90.0]	100 [103.0]	100 [98.0]	1,393	月額支払賃料 (1,490 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	576,000 円	144,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	681,768 円	13,635,360 ×	5.0 %
公租公課	土地 85,500 円	査定	
	建物 1,224,000 円	144,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	144,000 円	144,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	144,000 円	144,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,855,268 円 (	7,594 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	144,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 780.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,726,400 円 (23,209 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,973,813 円	
総費用		2,855,268 円	
純収益 -		10,118,545 円	
建物等に帰属する純収益		8,726,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,392,145 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,329,359 円 (3,536 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	32,423,390 円 (	86,200 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	80,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区美和台4丁目118番1 美和台4-4-11			地積(㎡)	224	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4.2m市道	水道、ガス、下水	三苦310m	(その他)特別用途地区		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 50m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 20m、規模			220㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	40年以上前に開発された戸建住宅を中心とする閑静な住宅団地	街路	基準方位 北4.2m市道路	交通施設	西鉄三苦駅北東方310m 法令 1低専(50,80)特別用途地区 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、概ね現状のまま推移するものと予測されるが、100坪程度の画地を分割して建売住宅を2棟建築するケースが散見され、標準的な画地規模は小さくなる傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	80,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市東区北部のうち西鉄貝塚線、JR鹿児島本線沿線の住宅地域である。主たる需要者は東区及び周辺市町(新宮町等)に居住し、福岡都心部等に通勤する一次取得者である。当圏域において、2分割等によるミニ開発の住宅が散見される外は、中古住宅の流通を主とする。販売は総じて堅調であり、中心となる価格帯は、中古で2000万円±500万円程度、新築戸建住宅は3,000~4,000万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする1低専(50,80)の住宅地域であり、収益目的の不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。標準価格は美和台及びその周辺の戸建住宅の事例を採用しており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、標準価格を標準とし、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	福岡県 - 1						80,600	補 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格	[102.5]	100	100	[102.0]			化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	78,600 円/㎡	100	[102.0]	[100.0]	100			補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	-							補 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100			補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
								正 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 77,800 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕		東区は人口・世帯数ともに増加傾向であり、景気の回復基調を背景に不動産にも活発な取引がみられる。		
	- 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 福岡県 - 1 公示価格 78,600 円/㎡				〔地域要因〕		敷地の分割により総額を抑えた建売住宅の供給が散見され、単価と総額の関連から、土地の価格の上昇は継続している。		
	変動率 年間 +3.6% 半年間 +2.5%				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東1C - 1055	福岡市東区		建付地	()	正方形	北6 m市道		1低専(50,80) 建築協定					
b	福岡東1C - 758	福岡市東区		建付地	()	正方形	北東6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区 建築協定					
c	福岡東1C - 1056	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
d	福岡東1C - 751	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	東7 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
e	福岡東31K - 612	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北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	() 61,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	73,311	$\frac{100}{[97.8]}$	74,960	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 89,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	91,505	$\frac{100}{[96.7]}$	94,628		76,500 96,500				
c	() 80,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	80,643	$\frac{100}{[101.9]}$	79,139		80,700				
d	() 79,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	80,914	$\frac{100}{[103.0]}$	78,557		80,100				
e	() 74,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,549	$\frac{100}{[97.8]}$	79,293		80,900				
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 +0.29	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	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	-6.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 80,600 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎台1丁目1754番55香椎台1 7 3				地積(㎡)	198	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	香椎神宮500m	(その他)特別用途地区		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	南向き傾斜地に存する大規模開発された戸建住宅を中心とする閑静な住宅団地	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	JR香椎神宮駅北東方 500m	法令 1低専(50,80)特別用途地区	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ高台の住宅団地である。当地域は、戸建住宅地域として既に成熟しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。一部の画地で、建て替えが散見される。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市東区のうちJR香椎線、鹿児島線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域である。主たる需要者は東区及び周辺市町(新宮、粕屋町等)に居住する一次取得者である。当圏域における、香椎台の開発余地は無く中古住宅の流通を主とするが、建て替え販売も散見される。販売は総じて堅調である。中心となる価格帯は、中古で2000万円±500万円程度、業者の買い取り転売等による新築戸建住宅は3500±500万円台である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする1低専(50,80)の住宅地域であり、収益を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格は香椎台及び周辺の取引事例を採用し、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格	94,100 円/㎡	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	96,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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		価格変動状況要因	景気の先行きは比較的明るく、低金利や住宅ローン減税等の政策の効果もあり、当区における戸建住宅の販売は総じて好調である。	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年標準価格		92,000 円/㎡						
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		価格変動状況要因	中規模戸建住宅を主体とする住宅地域として成熟しており、価格形成に影響を及ぼす変動要因はないが、建て替え取引も散見される。			
	標準地番号 福岡東 - 6		公示価格						94,100 円/㎡
	変動率	年間 +4.3%	半年間 +2.0%						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東 3 1 K - 912	福岡市東区		更地	()	長方形	東6 m市道 北5 m 角地		1 低専 (60,80)				
b	福岡東 3 1 K - 913	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区				
c	福岡東 3 1 K - 915	福岡市東区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 建築協定 特別用途地区				
d	福岡東 1 C - 1058	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道		1 低専 (50,80)				
e	福岡東 1 C - 1172	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南東5 m市道		近商 (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	() 111,531	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [108.2]	106,789	100 [112.2]	95,177	街路 交通・ 0.0	96,100			
b	() 86,388	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [93.0]	96,234	100 [99.0]	97,206	接近 環境 0.0	98,200			
c	() 92,217	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	92,754	100 [97.9]	94,744	画地 +1.0	95,700			
d	() 99,448	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	99,940	100 [102.0]	97,980	行政 その他 0.0	99,000			
e	() 114,598	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	117,119	100 [120.1]	97,518	[101.0] 100	98,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
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 -1.0	環境 0.0	画地 -7.0	行政 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 +2.0	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
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8月 1日提出
福岡東(県) - 20 宅地-1

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区大字志賀島字小路691番			地積 (㎡)	257	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域	北東3.6m 市道	水道、下水	西戸崎4.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 150m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模		240㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	志賀島の南東部に位置する、集落的色彩を有する既成住宅地域。	街路	3.6m市道	交通施設	西戸崎駅 北西方4.8km 法令「調区」(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	条例指定により土地利用制限の緩和がなされたが、特段の変動は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと予測。志賀島地区の人口動向は悪化しており、地価は低位で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡都市圏北東部郊外の住宅地域であるが、特に関連が強いのは志賀島一円の市街化調整区域内の住宅地域一帯である。市場における主たる需要者は、地元居住者やその関係者等の、地縁の嗜好性を有する者が中心だが、市街化調整区域内の開発規制を緩和する施策の実施により、中長期的には需要者層の拡大も見込まれるが、目下のところ需要の広がりは見受けられない。取引件数が乏しく需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の既存住宅地域であり、周辺に賃貸アパート等は見当たらず、賃貸市場が極めて未成熟なため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、市街化調整区域内の取引事例も収集し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、周辺基準地等とのバランス検討等も踏まえ、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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	(一般的要因) 当区の人口は増加傾向にあり高齢化率は低い。建築着工は貸家・分譲とも増加、持家は横ばい基調。取引件数は微増、取引価格は上昇。 (地域要因) 市街化調整区域ではあるが、条例の区域指定により土地利用の制限が緩和されたものの、目立った変化は認められない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 0.0%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東 3 1 K - 318	福岡市東区		更地	()	長方形	西4.5 m市道 南4 m 北4 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区					
b	福岡東 1 C - 153	福岡市東区		貸家 建付地	()	袋地等	南3.6 m市道		「調区」 (40,50)					
c	古賀 1 C - 162	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	南西6.2 m市道 南東4.4 m 角地		「調区」 (70,200)					
d	古賀 1 C - 167	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南4.4 m市道 東4 m 角地		「調区」 (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	() 36,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.7]}$	35,461	$\frac{100}{[128.4]}$	27,618	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	27,600				
b	() 16,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	19,070	$\frac{100}{[78.8]}$	24,201	0.0 0.0 0.0	24,200				
c	() 18,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	19,499	$\frac{100}{[77.1]}$	25,291	0.0	25,300				
d	() 18,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	22,066	$\frac{100}{[74.8]}$	29,500	0.0	29,500				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 +3.7	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 +10.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+10.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-25.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -4.1	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	+4.0 -5.0	環境 その他	-25.0
d	正常	% / 月 0.00	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 -20.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 -5.0	環境 その他	-25.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,300 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡県(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	57,400,000 円	1㎡当たりの価格	290,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区箱崎1丁目2471番1 箱崎1 28 17				地積 (㎡)	198	法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他)
	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			
	1:3	店舗兼共同住宅 RC 9	小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域	北西6.8 m 県道	水道、ガス、下水	箱崎300 m			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6.8 m 県道	交通 箱崎駅西方300 m	法令 商業 (80,400)			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、商業地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	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	305,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	191,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市東区及び博多区の商業地域であり、特に代替性が高いのが東区「箱崎・管松」、博多区「吉塚・馬出」の各地区である。需要者の中心は、不動産業を行う地場不動産会社である。不動産取引は、金融機関の融資厳格化により個人向けアパートローンに一服感が見られるものの、取引自体に停滞感はない。市場の中心となる価格帯は、画地規模等にばらつきがあるため明確に示すことは困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が有する収益性を反映した理論的な価格であるが、元本価格に見合う賃料の収受が困難なため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡県(県) 5 - 6		100	100	[100.0]	280,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+10.0 -9.0 -30.0 -15.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]				
	172,000 円/㎡	100	[103.0]	[59.6]	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 250,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	福岡市東区の人口は増加傾向にあり、高齢化率は福岡県の平均よりも低い状況にある。			
					(地域 要因)	福岡市東区を代表する商業地域であり、地域住民を対象とした小売・飲食店舗が多く見られる。			
					(個別的 要因)	個別的要因に格別の変動はない。			
	変動率	年間 +16.0 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 1 C - 264	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	西25 m 県道		商業 (80,400)		
b	福岡東 3 1 K - 810	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西27 m 県道 北9 m 角地		商業 (90,400) 地区計画等		
c	福岡東 3 1 K - 513	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北東15 m 市道 北西6.5 m 角地		近商 (90,200)		
d	福岡東 1 C - 869	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南東28 m 国道		準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(259,115)	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	310,362	100 [112.2]	276,615	街路 0.0 交通・接近 0.0	277,000	
b	(325,307)	100 [100.0]	[116.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	361,246	100 [110.0]	328,405	環境 0.0	328,000	
c	(197,686)	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [99.9]	208,767	100 [77.1]	270,774	画地 0.0	271,000	
d	(130,955)	100 [65.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	208,118	100 [74.8]	278,233	行政 0.0 その他 0.0	278,000	
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 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	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 +8.0	交通・接近 -16.0	環境 0.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 305,000 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)
	13,496,280	3,789,839	9,706,441	7,912,800	1,793,641	(0.9300) 1,668,086	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	37,911,045 円 (191,000 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	90.00	R C 9 F		682.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	198 ㎡	8.0 m × 23.0 m	前面道路：県道 6.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階以上：住宅を想定			有効率の理由	90.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	90.00	70.0	63.00	2,300	144,900	4.0		579,600		
2 ~ 2	住宅	74.00	93.0	68.82	1,730	119,059	1.0		119,059		
3 ~ 3	住宅	74.00	93.0	68.82	1,740	119,747	1.0		119,747		
4 ~ 9	住宅	74.00	93.0	68.82	1,760	121,123	1.0		121,123		
~											
計		682.00	90.0	613.56		1,110,444			1,545,144	965,544	
年額支払賃料						1,110,444 円 × 12ヶ月 =				13,325,328 円	
a共益費(管理費)						85 円/㎡ × 613.56 ㎡ × 12ヶ月 =				625,831 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 × 2 台 × 12ヶ月 +				=	240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						13,951,159 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % =				709,558 円	
以上計 + a+ - -										13,481,601 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,545,144 円 × 95.0 % × 1.00 % =				14,679 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円	
総収益 + + +						13,496,280 円 (68,163 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 353	1,727 (1,622)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,762	対象基準階の月額実質賃料 1,741 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 783	1,704 (1,704)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,704	月額支払賃料 (1,740 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	630,000 円	126,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,702,939 円	14,191,159 ×	12.0 %
公租公課	土地 133,900 円	査定額	
	建物 1,071,000 円	126,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	126,000 円	126,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	126,000 円	126,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,789,839 円 (	19,141 円 / m ²)	(経費率 28.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9300
(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	126,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 682.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0628	躯体部分 0.0498 × 40 % +	仕上部分 0.0608 × 40 % +
			設備部分 0.0927 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,912,800 円 (39,964 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,496,280 円	
総費用		3,789,839 円	
純収益 -		9,706,441 円	
建物等に帰属する純収益		7,912,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,793,641 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,668,086 円 (8,425 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	37,911,045 円 (	191,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
福岡県(県) 5 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額	60,500,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区若宮 4 丁目 3 0 0 番 2 若宮 4 - 2 - 3 9			地積 (㎡)	435	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	近商 (80,200) 準防 (その他)
	1 : 1.2	店舗兼共同住宅 RC 4	店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東 9.3 m 市道	水道、ガス、下水	千早 1 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 120 m、北 80 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 23 m、規模			400 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 9.3 m 市道	交通 千早駅 南東方 1 km	法令 近商 (80,200)	
	地域要因の将来予測	店舗や共同住宅が見られる近隣商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。不動産需要は総じて堅調で、地価は上昇基調で推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	中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	142,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	95,000 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	同一需給圏は東区及び周辺区町の商業地域で、特に関連が強いのは東区中部の近隣型の商業地域である。主たる需要者は中小の小売事業者のほか不動産業者等である。近年は不動産投資家向けの賃貸共同住宅の建築も増えつつあって、土地取引は少ないものの、地域の好況感等を背景に不動産需要は堅調といえる。なお、取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点があると考えられる。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域から取引事例を収集のうえ、立地や画地条件の格差に留意し、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、更に周辺基準地等との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	当区の人口は増加傾向にあり高齢化率は低い。また、生産年齢人口は減少を示していない。		
	- 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 / ㎡			(地域 要因)	近隣型の商業地域であるが、収益物件の需要の高まりから、近年は共同住宅等が増えつつある。		
	変動率	年間 +6.9 % 半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡東1C - 1172	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南東5 m市道		近商 (60,200) 高度地区2種20m			
b	福岡東1C - 561	福岡市東区		更地	()	不整形	北10.5 m県道 西6 m 南西6 m 三方路		1住居 (70,200)			
c	福岡東1C - 760	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 東4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m			
d	福岡東1C - 357	福岡市東区		建付地	()	台形	北東20 m国道		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	() 114,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,119	$\frac{100}{[75.2]}$	155,743	街路 交通・ 0.0	156,000		
b	() 103,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	107,487	$\frac{100}{[84.8]}$	126,754	接近 環境 0.0	127,000		
c	() 143,656	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	111,685	$\frac{100}{[80.8]}$	138,224	画地 行政 0.0	138,000		
d	() 152,416	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,037	$\frac{100}{[111.3]}$	143,789	その他 0.0	144,000		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +9.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	
c	その他	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	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： 142,000 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)
	14,876,293	3,371,080	11,505,213	9,685,400	1,819,813	(0.9542) 1,736,466	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	41,344,429 円 (95,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	175.00	R C 5 F		855.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	435 ㎡	18.6 m × 23.5 m	前面道路：市道 9.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2～5 F：住居（ファミリータイプ）を想定			有効率の理由	91.1 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
～ 1	店舗	175.00	80.0	140.00	2,200	308,000	6.0	1,848,000
～ 2	住居	170.00	94.0	159.80	1,450	231,710	2.0	463,420
3～ 4	住居	170.00	94.0	159.80	1,500	239,700	2.0	479,400
～ 5	住居	170.00	94.0	159.80	1,550	247,690	2.0	495,380
～								
計		855.00	91.1	779.20		1,266,800		3,765,600
年額支払賃料				1,266,800 円 × 12ヶ月 = 15,201,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 420,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				15,201,600 円 × 5.0 % + 420,000 円 × 5.0 % = 781,080 円				
以上計 + a+ - -				14,840,520 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,765,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 35,773 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				14,876,293 円 (34,198 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 751	1,418 (1,360)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,493	対象基準階の月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 752	1,563 (1,499)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,595	月額支払賃料 (1,500 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	790,000 円	158,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	781,080 円	15,621,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 141,000 円	査定額	
	建物 1,343,000 円	158,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	158,000 円	158,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	158,000 円	158,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,371,080 円 (	7,750 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	158,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 855.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,685,400 円 (22,265 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,876,293 円
総費用			3,371,080 円
純収益 -			11,505,213 円
建物等に帰属する純収益			9,685,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,819,813 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,736,466 円 (3,992 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	41,344,429 円 (		95,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	1,220,000,000 円	1㎡当たりの価格	460,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早5丁目2331番ほか1筆 千早5-4-25				地積(㎡)	2,644	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	商業(80,400)準防	
	台形 1:2	店舗兼共同住宅 SRC 14	高層の店舗兼共同住宅、マンション、店舗等が多い新興の商業地域	東25m市道、北側道	水道、ガス、下水	千早500m	(その他) 駐車場整備地区 地区計画等 (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 120m、北 150m				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 40m、奥行 約 60m、規模 2,400㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	都市景観形成地区の指定がある。 2.5m市道 千早駅北方500m 商業 駐車場整備地区 地区計画等		
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	470,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	371,000 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、当該地区画整理事業施行区域内及び国道3号等沿線並びに駅前周辺の小売店舗・自動車関連店舗・店舗兼共同住宅が多い商業地域。需要の中心は大手・地場の法人事業者や不動産業者等が主で、アイランドシティや香椎駅周辺の整備等により背後地は拡大傾向にある。千早駅周辺の分譲マンション需要は依然旺盛、香椎駅周辺では高値取引が増加。取引価格は規模・取引当事者の属性等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸建物が増加し、収益性に着目した行動が見られるものの、適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、また近接標準地との検討を踏まえ、当該乃至は近隣の土地画整理事業等の進捗度及び将来動向並びに最近の取引動向等をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +5.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	福岡県 5 - 3	[108.0]	100	100	[103.0]	459,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
-	前年指定基準地の価格	[]	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 394,000 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	東区は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引件数は平成30年は前年比19%減、建築着工は貸家が全体の半数程度で分譲も増加。	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	- 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/㎡								[ ]	100	[ ]
変動率		年間 +16.8%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東1C - 364	福岡市東区		更地	()	長方形	南東25 m市道		商業 (80,400) 地区計画等 駐車付置義務		
b	福岡東31K - 207	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西32 m国道		商業 (80,400) 地区計画等		
c	福岡東31K - 208	福岡市東区		更地	()	長方形	東5.8 m市道		商業 (80,348) 地区計画等		
d	福岡東1C - 1156	福岡市東区		更地	()	台形	南西18 m市道 南8 m 東5.5 m 三方路		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡東1C - 1164	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		商業 (80,360)		
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	() 544,488	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	574,979	100 [103.0]	558,232	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	575,000	
b	() 311,001	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	359,379	100 [80.0]	449,224	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	463,000	
c	() 298,542	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	341,532	100 [76.2]	448,205	その他 0.0	462,000	
d	() 353,484	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [/]	100 [105.0]	374,693	100 [77.3]	484,726	[103.0] 100	499,000	
e	() 377,337	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	401,109	100 [92.2]	435,042		448,000	
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 +1.40	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 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +9.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 470,000 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)
	204,302,946	42,559,783	161,743,163	116,470,000	45,273,163	(0.9107) 41,230,270	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	981,673,095 円 (371,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	730.00	S R C 14 F		10,532.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	2,644 ㎡	37.0 m × 68.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上共同住宅、駐車場は機械式を想定。			有効率 の理由	90.9 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	730.00	50.0	365.00	4,200	1,533,000	8.0		12,264,000	
2 ~ 5	住宅	730.00	97.0	708.10	1,580	1,118,798	1.0		1,118,798	
							2.0		2,237,596	
6 ~ 10	住宅	730.00	97.0	708.10	1,630	1,154,203	1.0		1,154,203	
							2.0		2,308,406	
11 ~ 14	住宅	730.00	97.0	708.10	1,680	1,189,608	1.0		1,189,608	
							2.0		2,379,216	
1 ~	駐車場	312.00								
計		10,532.00	90.9	9,570.30		16,537,639			27,268,639	
年額支払賃料						16,537,639 円 × 12ヶ月 =		198,451,668 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						12,000 円/台 × 60 台 × 12ヶ月 +		= 8,640,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						198,451,668 円 × 5.0 %				
						+ 8,640,000 円 × 5.0 % =		10,354,583 円		
以上計 + a+ - -								196,737,085 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						27,268,639 円 × 95.0 % × 1.00 % =		259,052 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %)		30,009,278 円 × 95.0 % × 0.2563 = 7,306,809 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =		0 円		
総収益 + + +						204,302,946 円		(77,270 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 351	2,224 (2,132)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,694	対象基準階の 月額実質賃料 1,701 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 352	1,782 (1,662)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,730	月額支払賃料 (1,630 円/㎡)
c	福岡東1C(賃) - 353	1,727 (1,622)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,746	基準階 8 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	9,500,000 円	1,900,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	10,354,583 円	207,091,668 ×	5.0 %
公租公課	土地 2,755,200 円	査定額	
	建物 16,150,000 円	1,900,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,900,000 円	1,900,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,900,000 円	1,900,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	42,559,783 円 (	16,097 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9107
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,900,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 10,532.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	116,470,000 円 (44,051 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			204,302,946 円
総費用			42,559,783 円
純収益 -			161,743,163 円
建物等に帰属する純収益			116,470,000 円
土地に帰属する純収益 -			45,273,163 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			41,230,270 円 (15,594 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	981,673,095 円 (		371,000 円 / m ²)

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東1C - 1053	福岡市東区		建付地	()	長方形	南14 m市道 東6 m 角地		近商 (90,200) 高度地区2種20m					
b	福岡東1C - 1172	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南東5 m市道		近商 (60,200) 高度地区2種20m					
c	福岡東31K - 214	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東5.5 m市道		近商 (80,200) 高度地区2種20m					
d	福岡東1C - 357	福岡市東区		建付地	()	台形	北東20 m国道		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	() 143,575	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	102,181	$\frac{100}{[102.0]}$	100,177	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	() 114,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,119	$\frac{100}{[98.0]}$	119,509		99,200 118,000				
c	() 95,526	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	96,082	$\frac{100}{[92.1]}$	104,324		103,000				
d	() 152,416	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,037	$\frac{100}{[159.6]}$	100,274		99,300				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	買込み	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 +7.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	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 +0.33	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	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	+14.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+40.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 105,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,640,171	1,046,440	3,593,731	3,052,740	540,991	(0.9768) 528,440	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,581,905 円 (93,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗付共同住宅	90.00	R C 3 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	135 ㎡	10.0 m × 13.0 m	前面道路：市道 7.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗 2 階以上：1 D K タイプ、専有面積 30 程度を想定			有効率の理由	100.0 %	外廊下

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	90.00	100.0	90.00	1,520	136,800	6.0	820,800
2 ~ 3	住宅	90.00	100.0	90.00	1,495	134,550	2.0	269,100
~								
~								
~								
計		270.00	100.0	270.00		405,900		1,359,000
年額支払賃料				405,900 円 × 12ヶ月 = 4,870,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金で担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,870,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 243,540 円				
以上計 + a+ - -				4,627,260 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,359,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 12,911 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				4,640,171 円 (34,372 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 1 C (賃) - 251	1,728 (1,674)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,574	対象基準階の 月額実質賃料 1,497 円/㎡
b	福岡東 1 C (賃) - 252	1,278 (1,250)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,480	月額支払賃料 (1,495 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	249,000 円	49,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	243,540 円	4,870,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 31,000 円	査定額	
	建物 423,300 円	49,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	49,800 円	49,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,800 円	49,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,046,440 円 (	7,751 円 / m ²)	(経費率 22.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	49,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 270.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,052,740 円 (22,613 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,640,171 円	
総費用		1,046,440 円	
純収益 -		3,593,731 円	
建物等に帰属する純収益		3,052,740 円	
土地に帰属する純収益 -		540,991 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		528,440 円 (3,914 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,581,905 円 (	93,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	39,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区西戸崎3丁目9番418 西戸崎3-1-23				地積(㎡)	330	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他)		
	1:2	店舗兼住宅W2	店舗兼住宅と一般住宅等が混在する近隣商業地域	北東10.7m市道	水道、下水	西戸崎390m			
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 0m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 24m、規模 330㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	10.7m市道	交通施設	西戸崎駅南西方390m	法令規制 近商高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗併用住宅のほかに一般住宅等が混在する近隣商業地域であり当面は現状を維持するものと考え、空き店舗も散見されることから徐々に住宅地への度合いが高まるものと予測。							
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	29,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR香椎線(海の中道線)の各駅周辺に存する近隣商業地域及び西戸崎駅を最寄駅とする背後の住宅地域。需要の中心は、福岡市及びその周辺の1次取得者のほかに同一需給圏に地縁の嗜好性を有する個人事業者や居住者が主体である。近隣地域は、近年商業地域としての色彩が徐々に薄れており、背後の住宅地の価格の影響を受けつつある。土地は800~1,200万円、新築の戸建の物件は2,500~3,000万円程度が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の店舗併用住宅が標準的ではあるが、事業用向けの賃貸市場の成熟の程度及び投資対象としての魅力は総じて低いことから収益価格は相対的に信頼性が劣る。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、また近接標準地との検討を踏まえ、背後の住宅開発の状況並びに最近の取引動向や利用状況等をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 -3.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	福岡東	- 5	[100.5]	100	100	[100.0]	39,300		
	公示価格		100	[100.0]	[92.2]	100			
	36,100 円/㎡								
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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		価格変動要因の	変動形状要因の	要因	東区は人口・世帯数とも増加傾向にある。土地取引件数は平成30年は前年比19%減、建築着工は貸家が全体の半数程度で分譲も増加。			
	継続 新規								
	前年標準価格 円/㎡								
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								
代表標準地 標準地									
標準地番号		-							
公示価格		円/㎡							
変動率	年間	%	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東31K - 318	福岡市東区		更地	()	長方形	西4.5 m市道 南4 m 北4 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区				
b	福岡東1C - 360	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南東11 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m				
c	福岡東31K - 1310	福岡市東区		建付地	()	長方形	北9 m県道 西4.8 m 南4.8 m 三方路		1 低専 (50,80)				
d	福岡東31K - 317	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北西4 m市道 南東4 m 二方路		1 低専 (50,80) 特別用途地区				
e	福岡東1C - 971	福岡市東区		建付地	()	不整形	東22 m県道		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	() 36,301	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [103.7]	35,461	100 [87.5]	40,527	街路 交通・ 0.0	40,500			
b	() 44,862	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,334	100 [101.0]	43,895	接近 環境 0.0	43,900			
c	() 45,369	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	44,246	100 [110.5]	40,042	画地 行政 0.0	40,000			
d	() 31,061	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [88.0]	100 [100.0]	35,297	100 [90.3]	39,089	その他 0.0	39,100			
e	() 59,145	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	66,111	100 [166.9]	39,611	[100.0] 100	39,600			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +3.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 +50.0	画地 -10.0	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： 39,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,824,853	1,046,820	3,778,033	3,354,260	423,773	(0.9750) 413,179	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,837,595 円 (29,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	170.00	L S 2 F		340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.0 m × 24.5 m	前面道路：市道 10.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗 1 戸、2 階：3 L D K 2 戸を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	170.00	100.0	170.00	1,500	255,000	6.0	1,530,000		
2 ~	住宅	170.00	100.0	170.00	960	163,200	2.0	326,400	1.0	163,200
~										
~										
計		340.00	100.0	340.00		418,200		1,856,400		163,200
年額支払賃料						418,200 円 × 12ヶ月 = 5,018,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,018,400 円 × 5.0 % 円 × % = 250,920 円				
以上計 + a+ - -						4,767,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,856,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 17,636 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 163,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 39,737 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						4,824,853 円 (14,621 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 1 C (賃) - 354	845 (827)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [98.0]	100 [99.0]	990	対象基準階の月額実質賃料 982 円/㎡
b	福岡東 1 C (賃) - 355	1,015 (993)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [94.0]	100 [107.0]	961	月額支払賃料 (960 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	247,000 円	49,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	250,920 円	5,018,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 30,200 円	査定額	
	建物 419,900 円	49,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	49,400 円	49,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,400 円	49,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,046,820 円 (	3,172 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	49,400,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 340.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
			設備部分 0.0915 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,354,260 円 (10,164 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,824,853 円
総費用			1,046,820 円
純収益 -			3,778,033 円
建物等に帰属する純収益			3,354,260 円
土地に帰属する純収益 -			423,773 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			413,179 円 (1,252 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,837,595 円 (		29,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, プラス不動産鑑定有限会社. Row 1: 福岡県(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 302,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月], 145,000 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 multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公規価示準格と格しをた (Public Standard and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and Basis Check), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Prices and Grading)

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東1C - 660	福岡市東区		更地	()	長方形	北東40 m市道 南東12 m 角地		2住居 (70,200)				
b	福岡東31K - 207	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西32 m国道		商業 (80,400) 地区計画等				
c	福岡東31K - 513	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北東15 m市道 北西6.5 m 角地		近商 (90,200)				
d	福岡東1C - 357	福岡市東区		建付地	()	台形	北東20 m国道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	福岡東1C - 264	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	西25 m県道		商業 (80,400)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 222,103	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	224,259	$\frac{100}{[122.3]}$	183,368	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	189,000			
b	() 311,001	$\frac{100}{[100.0]}$	[114.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	359,379	$\frac{100}{[144.5]}$	248,705	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	256,000			
c	() 197,686	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	217,474	$\frac{100}{[79.5]}$	273,552	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	282,000			
d	() 152,416	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,037	$\frac{100}{[93.1]}$	171,898	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	177,000			
e	() 259,115	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	310,362	$\frac{100}{[148.1]}$	209,562	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	216,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.20	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 +20.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +14.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.30	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 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +14.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 210,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	20,966,310	4,785,100	16,181,210	7,137,900	9,043,310	(0.9742) 8,809,993	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	200,227,114 円 (133,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	S 2 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	1,508 ㎡	34.0 m × 46.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所と想定。			有効率の理由	100.0 %	店舗兼事務所としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	2,900	1,450,000	6.0	8,700,000
2 ~	事務所	200.00	100.0	200.00	1,900	380,000	6.0	2,280,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,830,000		10,980,000
年額支払賃料				1,830,000 円 × 12ヶ月 = 21,960,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				21,960,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 1,098,000 円				
以上計 + a+ - -				20,862,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,980,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 104,310 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				20,966,310 円 (13,903 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 1051	1,976 (1,970)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,088	対象基準階の 月額実質賃料 2,915 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 382	1,493 (1,429)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,370	月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	515,000 円	103,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,098,000 円	21,960,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 2,090,600 円	査定額	
	建物 875,500 円	103,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,785,100 円 (	3,173 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	103,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 700.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,137,900 円 (4,733 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,966,310 円	
総費用		4,785,100 円	
純収益 -		16,181,210 円	
建物等に帰属する純収益		7,137,900 円	
土地に帰属する純収益 -		9,043,310 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		8,809,993 円 (5,842 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	200,227,114 円 (	133,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 アプレイザルジャパン
福岡県(県) 5 - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	334,000,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区箱崎1丁目29番 箱崎1-4-10				地積(㎡)	1,011	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	2:1	店舗兼共同住宅SRC11	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	西30m 県道	水道、ガス、下水	箱崎450m	(その他)地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 70m、北 50m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 24m、			規模	850㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	30m 県道	交通 施設	箱崎駅南西450m	法令 商業(80,400)地区計画等
	地域要因の将来予測	地域要因に変動をもたらず要因はなく、当面現状のまま推移するものと思料される。地価は上昇基調で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	335,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	234,000 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、東区及び博多区における幹線沿い乃至準幹線沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は法人事業者及び不動産業者等である。福岡市東区に近接する等交通利便性が高い地域であることから、マンション用地としての需要も見込まれる。地価は今後も堅調に推移していくものと思料される。中心となる価格帯は、取引される規模がまちまちで、見出し難い状況にある。							
(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、対象基準地と同様に店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線及び準幹線沿いに所在する事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。収益価格は当該地域において土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[]	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 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	福岡県(県) 5 - 6	[116.3]	100	100	[100.0]	322,000		
	前年指定基準地の価格	[116.3]	100	100	[100.0]	322,000		
	172,000 円/㎡	100	[103.0]	[60.3]	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 283,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	東区内の人口は県全体を上回るペースで増加している。地価は全用途で概ね上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	福岡市中心部への接近性に優れる地域であることから、地価は上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +16.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 1 C - 264	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	西25 m 県道		商業 (80,400)		
b	福岡東 1 C - 660	福岡市東区		更地	()	長方形	北東40 m 市道 南東12 m 角地		2 住居 (70,200)		
c	福岡東 1 C - 1156	福岡市東区		更地	()	台形	南西18 m 市道 南8 m 東5.5 m 三方路		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東 3 1 K - 207	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西32 m 国道		商業 (80,400) 地区計画等		
e	福岡東 3 1 K - 810	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西27 m 県道 北9 m 角地		商業 (90,400) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(259,115)	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	310,362	100 [102.0]	304,276	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	304,000	
b	() 222,103	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	224,259	100 [70.9]	316,303	環境 0.0	316,000	
c	() 353,484	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [/]	100 [105.0]	374,693	100 [109.1]	343,440	画地 0.0	343,000	
d	() 311,001	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	359,379	100 [101.0]	355,821	行政 0.0 その他 0.0	356,000	
e	(325,307)	100 [100.0]	[116.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	361,246	100 [102.0]	354,163	[100.0] 100	354,000	
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 +1.30	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 -10.0	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 +2.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.20	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 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.38	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 +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： 335,000 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)
	74,104,609	16,678,832	57,425,777	46,771,900	10,653,877	(0.9322) 9,931,544	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	236,465,333 円 (234,000 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	480.00	SRC 9F		4,235.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	80%	400%	400%	1,011㎡	48.0 m × 21.0 m	前面道路：県道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の利用状況から、上記の通り判断した。			有効率の理由	89.2%	通常のレントブル比を参考とした。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	380.00	85.0	323.00	2,720	878,560	8.0	7,028,480		
2 ~ 4	共同住宅	480.00	90.0	432.00	1,530	660,960	4.0	2,643,840		
5 ~ 7	共同住宅	480.00	90.0	432.00	1,550	669,600	4.0	2,678,400		
8 ~ 9	共同住宅	480.00	90.0	432.00	1,570	678,240	4.0	2,712,960		
~		15.00								
計		4,235.00	89.2	3,779.00		6,226,720				28,421,120
年額支払賃料					6,226,720円 × 12ヶ月 =					74,720,640円
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000円/台 × 25台 × 12ヶ月 +					= 3,000,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されており計上せず					0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					74,720,640円 × 5.0% + 3,000,000円 × 5.0% =					3,886,032円
以上計 + a+ - -										73,834,608円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					28,421,120円 × 95.0% × 1.00% =					270,001円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =					0円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0円
総収益 + + +					74,104,609円 (73,298円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 151	1,515 (1,451)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,546	対象基準階の月額実質賃料 1,535円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 152	1,566 (1,563)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,523	月額支払賃料 (1,530円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,815,000 円	763,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,886,032 円	77,720,640 ×	5.0 %
公租公課	土地 966,300 円	査定額	
	建物 6,485,500 円	763,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	763,000 円	763,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	763,000 円	763,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	16,678,832 円 (	16,497 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	763,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 4,235.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	46,771,900 円 (46,263 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		74,104,609 円	
総費用		16,678,832 円	
純収益 -		57,425,777 円	
建物等に帰属する純収益		46,771,900 円	
土地に帰属する純収益 -		10,653,877 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		9,931,544 円 (9,823 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	236,465,333 円 (	234,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	139,000,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津1丁目1番53 多の津1-7-2			地積(㎡)	1,653	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,300)				
	1:1.2	倉庫兼事務所 R C 3	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南20m市道、背面道	水道、ガス、下水	箱崎2.3km	(その他) (70,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 350m、西 300m、南 70m、北 60m		標準的使用	事務所兼倉庫地						
	標準的画地の形状等	間口 約 37m、奥行 約 45m		規模	1,600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路	20m市道		交通 箱崎駅 北東方2.3km				
	事項			施設	法令 準工(60,300) 規制						
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。工業地の需要は高まっており、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	74,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は東区における工場、事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。需要者の中心は県内外における物流・工場関連の事業法人である。物流倉庫を中心とした土地需要は拡大しており、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は規模によるが土地総額で1～3億円程度と考えられる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域にあることから、最有効使用は事務所兼倉庫である。収益価格は賃料の粘性性などにより低位となった。本件では事業採算を助案のうえ市場性を重視する工業地域にあることより、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	(一般的要因)	産業界の景気は堅調であり、立地の優位性が認められる不動産取引は増加している。				
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡		(地域要因)	事業所、物流倉庫等の工業地の需要は拡大しており、地価は上昇傾向にある。				
	変動率	年間 +7.7 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東1C - 466	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	南西6 m市道 南東6.6 m 角地		準工 (70,200)				
b	福岡東1C - 463	福岡市東区		更地	()	長方形	北西18 m道路		準工 (60,200) 臨港地区				
c	福岡東1C - 762	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道 南西3.4 m 二方路		準工 (60,200) 地区計画等				
d	福岡東1C - 951	福岡市東区		更地	()	正方形	南40 m道路 北25 m 西25 m 三方路		準工 (70,200)				
e	福岡東31K - 1311	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南10 m市道		準工 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(94,976)	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	96,592	$\frac{100}{[115.5]}$	83,629	街路 交通・ 0.0	86,100			
b	(121,281)	$\frac{100}{[120.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,594	$\frac{100}{[126.1]}$	82,152	接近 環境 0.0	84,600			
c	(59,985)	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	72,834	$\frac{100}{[86.9]}$	83,814	画地 +3.0	86,300			
d	(110,006)	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	107,177	$\frac{100}{[125.8]}$	85,196	行政 その他 0.0	87,800			
e	(90,588)	$\frac{100}{[130.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,516	$\frac{100}{[94.1]}$	78,125	[103.0] 100	80,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.40	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 +24.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 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 +1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 -12.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e	買込み	% / 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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 86,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	28,413,360	5,836,700	22,576,660	17,008,500	5,568,160	(0.9742) 5,424,501	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	123,284,114 円 (74,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	800.00	S 2 F		1,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	300 %	300 %	1,653 ㎡	37.0 m × 44.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	事務所兼倉庫 一棟貸し			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,700	1,360,000	6.0	8,160,000	
2 ~	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,400	1,120,000	6.0	6,720,000	
~									
~									
~									
計		1,600.00	100.0	1,600.00		2,480,000		14,880,000	
年額支払賃料				2,480,000 円 × 12ヶ月 =					29,760,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				一括賃貸につき共益費はない					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより担保されている					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				29,760,000 円 × 5.0 % + 円 × % =					1,488,000 円
以上計 + a+ - -									28,272,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,880,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =					141,360 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0 円
総収益 + + +				28,413,360 円 (17,189 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 451	1,273 (1,266)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,640	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 452	1,987 (1,976)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[111.7]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,779	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,275,000 円	255,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	892,800 円	29,760,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 991,400 円	査定額	
	建物 2,167,500 円	255,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	255,000 円	255,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	255,000 円	255,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,836,700 円 (	3,531 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	255,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 1,600.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 40 % +
			設備部分 0.0927 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	17,008,500 円 (10,289 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,413,360 円	
総費用		5,836,700 円	
純収益 -		22,576,660 円	
建物等に帰属する純収益		17,008,500 円	
土地に帰属する純収益 -		5,568,160 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		5,424,501 円 (3,282 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	123,284,114 円 (	74,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福岡県(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	49,600,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津2丁目7番22 多の津2-6-2				地積(㎡)	729	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,300)	
	1.5:1	倉庫兼事務所 S2	事務所、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南9m市道、背面道	水道、ガス、下水	箱崎2.9km	(その他)流通業務地区	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、北 50m			標準的使用	事務所付倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 25m、			規模	750㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9m市道	交通施設	箱崎駅北東方2.9km 法令 準工(60,300)流通業務地区 規制	
	地域要因の将来予測	多の津2丁目の流通センター通り北方に事務所付倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域で、都心へのアクセス等交通利便性が良好であるため、最近の流通業務施設への需要は依然として堅調で、地価の上昇傾向が続いている。						
(3)最有効使用の判定	事務所付倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,000 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、概ね東区南部、糟屋郡西部及び博多区東部までの倉庫などの物流施設や事務所等が多い流通業務地域であり、比較的福岡市都心部に近い地域の圏域である。物流の拠点等を求める不動産投資家・法人事業者が需要者の中心である。最近の物流倉庫への不動産投資は依然として堅調であり、地価は引き続き上昇傾向にある。中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の土地で概ね5,000万円程度であるものと見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、賃貸に供されている倉庫・事務所等が少なく賃料水準が見出しにくい、収益価格の規範性はやや劣るものと見られる。一方、比準価格は地域特性の類似する多数の取引事例より適切に試算しており、市場動向を反映し規範性が高い。したがって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地の価格にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 標準地	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
	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,000 円/㎡		価格変動要因の	変動状況	要因	香椎駅前、アイランドシティ、九大箱崎キャンパス跡地と大型開発事業が継続中で、人口は増加傾向で、地価は上昇傾向にある。	内訳	街路交通環境補正行政その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +7.9%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 1 C - 460	福岡市東区		更地	()	不整形	南東7 m市道		準工 (60,300)		
b	福岡東 1 C - 471	福岡市東区		更地	()	不整形	北西3 m道路		「調区」 (40,50)		
c	福岡東 1 C - 762	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道 南西3.4 m 二方路		準工 (60,200) 地区計画等		
d	福岡東 3 1 K - 1311	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南10 m市道		準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,000	100 [80.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [85.0]	67,765	100 [103.0]	65,791	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,100	
b	() 46,131	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.5]	53,954	100 [67.0]	80,528	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	82,100	
c	() 59,985	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	72,834	100 [110.3]	66,033	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	67,400	
d	() 90,588	100 [130.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,516	100 [106.1]	69,289	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	70,700	
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				工地域要因の比較の内訳				
a	限定価格	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	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 +5.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
d	買進み	% / 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 +2.0	環境 +3.0	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： 69,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,503,810	1,870,982	6,632,828	4,788,630	1,844,198	(0.9742) 1,796,618	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	40,832,227 円 (56,000 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 (㎡)		
倉庫兼事務所	430.00	S 2 F		860.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 流通業務地区	60 %	300 %	300 %	729 ㎡	34.0 m × 21.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の土地利用状況から、上記の通り判断した。			有効率 の理由	95.0 %	通常のレントブル比を参考とした

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫・事務所	430.00	95.0	408.50	1,010	412,585	4.0		1,650,340	
2 ~ 2	倉庫	430.00	95.0	408.50	810	330,885	4.0		1,323,540	
~										
~										
~										
計		860.00	95.0	817.00		743,470			2,973,880	
年額支払賃料						743,470 円 × 12ヶ月 =				8,921,640 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する地域慣行はないので計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金で担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						8,921,640 円 × 5.0 % 円 × % =				446,082 円
以上計 + a+ - -										8,475,558 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,973,880 円 × 95.0 % × 1.00 % =				28,252 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						8,503,810 円 (11,665 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東1C(賃) - 451	1,273 (1,266)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,061	対象基準階の 月額実質賃料 1,013 円/㎡
b	福岡東31C(賃) - 582	1,174 (1,170)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	968	月額支払賃料 (1,010 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	345,500 円	69,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	446,082 円	8,921,640 ×	5.0 %
公租公課	土地	353,900 円	査定額
	建物	587,300 円	69,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	69,100 円	69,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	69,100 円	69,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,870,982 円 (	2,567 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	69,100,000 円	設計監理料率 78,000 円 / m ² × 860.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,788,630 円 (6,569 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,503,810 円	
総費用		1,870,982 円	
純収益 -		6,632,828 円	
建物等に帰属する純収益		4,788,630 円	
土地に帰属する純収益 -		1,844,198 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,796,618 円 (2,464 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	40,832,227 円 (	56,000 円 / m ²)	