

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	689,000,000 円	1㎡当たりの価格	343,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	265,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		
(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	福岡市早良区城西 2 丁目 2 3 8 番 「城西 2 - 5 - 3 0」			地積 (㎡)	2,010	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60,150) (その他) 高度地区2種15m		
	正方形 1:1	共同住宅 R C 7	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	西 7.5 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	西新 840 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 170 m、南 180 m、北 120 m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 40 m、規模			2,000 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5 m 市道	交通 西新駅南東方 840 m	法令 2 中専 (60,150)	高度地区 2 種 15 m		
	地域要因の将来予測	戸建住宅と中層共同住宅が混在する住宅地域。マンション販売価格の高騰に加え新型コロナウイルスの影響も長期化しているが、用地需要は依然底堅く推移しており、周辺地価の小幅な上昇はもうしばらく続くと予測する。							
(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	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	350,000 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	311,000 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、明治通り以南を中心とする西新周辺の住宅地域である。当該圏域は都心へのアクセスや生活の利便性等に優れた住宅地域として高い人気があって開発需要は依然根強く、立地選別の厳選化、分譲価格の高騰、コロナ禍による営業自粛等から、販売にやや苦戦を強いられている分譲マンションも見られる一方で、賃貸マンションの小規模開発が増加傾向にある。なお、土地取引の中心となる価格帯は画地規模等によってバラつきがあって、特定が難しい。								
(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、共同住宅適地として代替性のある取引事例を選別して試算し検討した結果であり、実証的である。開発法による価格は開発業者の投資採算性を反映する価格として重視すべきであるが、開発スケジュール等が不安定な昨今の経済環境を考慮した場合、精度にやや懸念が残る。そこで、説得力に優る比準価格を標準に開発法による価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意しながら、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 他 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 他 其他	
	前年指定基準地の価格	383,000 円 / ㎡	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [121.8]	[101.0] 100	340,000	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 330,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %
	変動率		年間 +3.9 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的要因) 新型コロナ感染拡大の懸念もあるが、超低金利政策の長期化等を背景に、交通利便性に優れた住宅地への需要は依然根強いものがある。 (地域要因) この 4 月、旧ダイエー西新店跡地にマックスバリュエクスプレス西新店がオープンした。3 階 ~ 1 4 階は住宅型老人ホーム。 (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	早良3C - 301	福岡市早良区		更地	()	長方形	南5.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
b	早良3K - 605	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1 住居 (60,200)					
c	早良3C - 210	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m					
d	早良3C - 1212	福岡市早良区		更地	()	長方形	南東7.8 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種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	() 573,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	589,168	$\frac{100}{[160.5]}$	367,083	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	() 255,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	289,183	$\frac{100}{[84.2]}$	343,448		371,000				
c	() 440,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	446,362	$\frac{100}{[134.3]}$	332,362		347,000				
d	() 343,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	349,003	$\frac{100}{[100.0]}$	349,003		336,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			352,000				
									[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+5.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+20.0		
b	正常	% / 月 +0.14	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+8.0	環境	-25.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+7.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	+5.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 350,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		最も有効使用を分譲マンション用地と判断したため開発法を適用し、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由			
		マンション用地が最も有効使用と考えられるため。					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,528,009,747	903,819,336	13	645,000	2,880.00	230,000	3,800.00	
開発法による価格		624,190,411円 (311,000円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共溝地 (a~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
2,010㎡		a 道路	b 公園	c その他		2,010.00㎡				
(100.0%)		(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)		(100.0%)				
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
840.00 ㎡		3,800.00㎡		2,998.00㎡		802.00㎡		2,880.00㎡		R C 7 F (32戸) 90㎡ 4 L D K
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率					
(41.8%)		(189.1%)		(149.2%)		(39.9%)		(75.79%)		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
2 中専 高度地区2種15m		60 %		150 %		150 %		間口 奥行	m m	前面道路：市道 7.5 m 特定道路までの距離： m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅	645,000 円 / ㎡			店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		住宅	販売単価			分譲可能床面積		販売総額		
		住宅	645,000 円 / ㎡ x			2,880.00 ㎡ =		1,857,600,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ x			㎡ =		0 円		
		合 計								1,857,600,000 円
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)	設計監理料							
		230,000 円 / ㎡ x			(1+ 3%) =		236,900 円 / ㎡			
b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定								
建築工事費 (総額)		延床面積			建築工事費 (総額)					
		236,900 円 / ㎡ x			3,800.00 ㎡ =		900,220,000 円			
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠										
販売管理費		販売総額			販売管理費比率		販売管理費			
		1,857,600,000 円 x			9 % =		167,184,000 円			
支出合計 + +		1,067,404,000 円								
(4)-4 投下資本収益率										
		13 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		8ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		8ヶ月
建築工事 (1 期目)		8ヶ月		販売収入 (1 期目)		15ヶ月		販売管理費 (2 期目)		16ヶ月
建築工事 (2 期目)		14ヶ月		販売収入 (2 期目)		19ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月
建築工事 (3 期目)		19ヶ月		販売収入 (3 期目)		23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入	販売総額 (1 期)	167,184,000 円		(9%)		x 0.8583		(15ヶ月)		= 143,494,027 円
	販売総額 (2 期)	1,430,352,000 円		(77%)		x 0.8241		(19ヶ月)		= 1,178,753,083 円
	販売総額 (3 期)	260,064,000 円		(14%)		x 0.7912		(23ヶ月)		= 205,762,637 円
収入合計		-		-		-		-		1,528,009,747 円
支出	建築工事費 (1 期)	90,022,000 円		(10%)		x 0.9218		(8ヶ月)		= 82,982,280 円
	建築工事費 (2 期)	90,022,000 円		(10%)		x 0.8671		(14ヶ月)		= 78,058,076 円
	建築工事費 (3 期)	720,176,000 円		(80%)		x 0.8241		(19ヶ月)		= 593,497,042 円
	開発負担金	0 円		(0%)		x 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円
	販売管理費 (1 期)	100,310,400 円		(60%)		x 0.9218		(8ヶ月)		= 92,466,127 円
	販売管理費 (2 期)	66,873,600 円		(40%)		x 0.8496		(16ヶ月)		= 56,815,811 円
	販売管理費 (3 期)	0 円		(0%)		x 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		903,819,336 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		1,528,009,747 円 -			903,819,336 円 =			624,190,411 円 311,000 円 / ㎡		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	64,600,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月]	245,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区祖原 1 7 3 番 1 「祖原 8 - 1 7」			地積 (㎡)	205	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	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が混在する利便性の良い既成住宅地域	西 5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西新 800 m	(その他) 高度地区 2 種 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.9 m 市道	交通施設	西新 800 m 法令 1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 20m 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ西新駅徒歩圏の既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(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	315,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	198,000 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、市営地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の早良区北部の住宅地域一帯と判定した。当該圏域は交通利便性、生活利便性、住環境等に優れることから、住宅地として人気が高い。共同住宅適地の需要者はマンション開発業者である。一般住宅地については、地域、立地条件、規模等によって価格は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。需要は堅調ではあるが、今後は新型コロナの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。								
(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、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域には中低層の共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされる住宅地であり、相対的な規範性はやや劣るものと思料される。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 地 街路 -2.0 域 交通 -2.0 要 環境 +40.0 因 行政 -3.0 其他 0.0	
	福岡早良(県) - 16								
	前年指定基準地の価格	[107.0]	100	100	[100.0]				
	383,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[130.4]	100	314,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 306,000 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	(- 一般的 要因)	新型コロナ拡大の 2 0 2 0 年以降も早良区の地価は上昇基調にあるが、今後の動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡						(- 地域 要因)	都心部への交通利便性、生活利便性、住環境等に優れることから、住宅地として人気が高く、住宅需要は堅調である。	
	変動率	年間 +2.9 %	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	早良3C - 1304	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	西6 m市道		1住居 (60,200)					
b	早良3C - 1	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)					
c	早良3C - 1208	福岡市早良区		建付地	()	正方形	西4.1 m未舗装私道		1住居 (60,164) 高度地区2種20m					
d	早良3C - 1007	福岡市早良区		更地	()	長方形	西5.5 m市道		2中専 (60,150) 高度地区2種15m					
e	早良3C - 1212	福岡市早良区		更地	()	長方形	南東7.8 m市道		2中専 (60,150) 高度地区2種15m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 287,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	296,083	$\frac{100}{[101.0]}$	293,151	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 315,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	322,991	$\frac{100}{[97.0]}$	332,980		293,000 333,000				
c	() 311,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	319,052	$\frac{100}{[105.7]}$	301,847		302,000				
d	() 330,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	339,535	$\frac{100}{[106.9]}$	317,619		318,000				
e	() 343,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	349,003	$\frac{100}{[105.8]}$	329,871	[100.0] 100	330,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+9.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+8.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 315,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、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)
	6,161,098	1,468,500	4,692,598	2,988,800	1,703,798	(0.9520) 1,622,016	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	40,550,400 円 (198,000 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	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	205 ㎡	14.5 m x 14.6 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階3戸(1戸約30㎡の1DK)を想定。			有効率 の理由	90.0 %	同様の建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	100.00	90.0	90.00	1,750	157,500	2.0	315,000
~ 2	住宅	100.00	90.0	90.00	1,800	162,000	2.0	324,000
~ 3	住宅	100.00	90.0	90.00	1,900	171,000	2.0	342,000
~								
~								
計		300.00	90.0	270.00		490,500		981,000
年額支払賃料				490,500 円 x 12ヶ月 = 5,886,000 円				
a共益費(管理費)				50 円/㎡ x 270.00 ㎡ x 12ヶ月 = 162,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な共益費を参考として査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				6,048,000 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 256,320 円				
以上計 + a+ - -				6,151,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				981,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 9,418 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				6,161,098 円 (30,054 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	早良3C(賃) - 902	1,937 (1,937)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,957	対象基準階の 月額実質賃料 1,803 円/㎡
b	早良3C(賃) - 901	1,645 (1,546)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,678	月額支払賃料 (1,800 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	186,800 円	46,700,000 x	0.4 %
維持管理費	640,800 円	6,408,000 x	10.0 %
公租公課	土地 150,600 円	査定額	
	建物 396,900 円	46,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,468,500 円 (	7,163 円 / m ²)	(経費率 23.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9520
(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	46,700,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,988,800 円 (14,580 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,161,098 円	
総費用		1,468,500 円	
純収益 -		4,692,598 円	
建物等に帰属する純収益		2,988,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,703,798 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,622,016 円 (7,912 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	40,550,400 円 (	198,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
福岡早良(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	148,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	376,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	300,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区百道浜 4 丁目 9 0 2 番 1 2 8 「百道浜 4 - 2 3 - 2」				地積 (m ²)	393	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)		
	台形 1 : 1	住宅 L S 2	比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並び街並良好な住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎 1.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 300 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 5 m 市道	交通施設	藤崎駅北方 1.3 km	法令 1 中専 (60, 150) 規制 高度地区 2 種最高 15 m 地区計画等	
地域要因の将来予測	優良戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地					(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	376,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区内で藤崎及び西新駅背後又は中央区等の高級住宅地域である。需要者は福岡市内の高所得者層であり、当該地域への選好性は高く都心部への利便性及び住環境より需要は強く、また当該エリア内のブランド力もあり、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格 1 億 5 千万円前後が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の広域的な同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	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 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡早良(県) - 16	[]	100	100	[]	376,000			
	前年指定基準地の価格	[107.0]	100	100	[104.0]				
383,000 円 / m ²	100	[100.0]	[113.4]	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		価 変 動 形 状 成 要 因 の	要 因	大 幅 な 金 融 緩 和、 諸 経 済 対 策 は 不 動 産 市 況 に も 影 響 が 認 め ら れ る が、 新 コ ロ ナ 感 染 症 対 策 等 の 動 向 に は 注 視 が 必 要 で あ る。				
	継続 新規	前年標準価格				372,000 円 / m ²			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					代表標準地 標準地	標準地番号	-	
	公示価格					円 / m ²			
変動率	年間	+1.1 %	半年間	%	個別的	個別的要因の変動は見られない。			

(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	早良3C - 1307	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 北西5 m 準角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	早良3C - 1201	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東3.9 m市道 北2.8 m 二方路		2 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
c	早良3C - 1	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	早良3C - 509	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北3.6 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 366,365	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [98.8]	373,040	100 [102.9]	362,527	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	377,000
b	() 354,106	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	377,713	100 [102.1]	369,944	画地 +4.0 行政 0.0	385,000
c	() 315,113	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	322,991	100 [92.4]	349,557	その他 0.0	364,000
d	() 312,352	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	317,662	100 [89.1]	356,523		371,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.24	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	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 -3.0 行政 +1.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 376,000 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を把握することができなかったため。								
(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 対象標準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした街並み良好な低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
福岡早良(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	23,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	142,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 3 年 1 月] 110,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 3 丁目 2 9 6 番 3 「飯倉 3 - 1 1 - 5」			地積 (m ²)	165	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150) (その他)				
	台形 1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス、下水	西新 2.7 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、		規模	180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	西新駅南西方 2.7 km 法令 1 中専 (60,150) 規制 高度地区 2 種 15m				
	地域要因の将来予測	概ね良好な居住環境にあり実需に基づき堅調に推移しており、地価も上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(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	146,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	110,000 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道 2 0 2 号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格 2 2 0 0 万円 ~ 2 5 0 0 万円前後が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の飯倉地区の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	公示価格	[]	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地 街路 +3.0 域 交通 -4.0 要 環境 +0.5 因 行政 0.0 その他 0.0	
	福岡早良(県) - 17										
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]	142,000					
	137,000 円 / m ²	100	[100.0]	[99.4]	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 138,000 円 / m ²		価格変動状況要因	{ 一般的要因 }	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。						
	- 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			{ 地域要因 }	福岡市早良区の福岡空港沿線の住宅地は人気が高く、その背後地域も割安感により需要は強く地価は上昇傾向にある。						
	公示価格 円 / m ²			{ 個別的要因 }	個別的要因の変動は見られない。						
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良3C - 917	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6.8 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
b	早良3K - 610	福岡市早良区		更地	()	長方形	東5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	早良3K - 414	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南3.9 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	早良3C - 209	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m私道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	早良3C - 413	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ台形	東4.6 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	() 147,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	145,404	$\frac{100}{[103.0]}$	141,169	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	141,000
b	() 136,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,626	$\frac{100}{[98.8]}$	142,334	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	142,000
c	() 150,376	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	151,113	$\frac{100}{[99.8]}$	151,416	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	151,000
d	() 170,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	172,784	$\frac{100}{[112.4]}$	153,722	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	154,000
e	() 123,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	129,701	$\frac{100}{[91.2]}$	142,216	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	142,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	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 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 146,000 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を把握することができなかったため。				
(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)
	3,019,074	565,268	2,453,806	1,708,800	745,006	(0.9757) 726,902	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	18,172,550 円 (110,000 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	11.0 m x 16.0 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	平均専有面積 4.5 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,360	122,400	1.0	122,400
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,380	124,200	1.0	124,200
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		246,600		246,600
年額支払賃料						246,600 円 x 12ヶ月 = 2,959,200 円		
a 共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b 共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 120,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,959,200 円 x 4.0 % + 120,000 円 x 4.0 % = 123,168 円		
以上計 + a+ - -						2,956,032 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						246,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,367 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 246,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 60,675 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						3,019,074 円 (18,297 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	早良3C(賃) - 2	1,450 (1,450)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,526	対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	早良3C(賃) - 3	1,476 (1,476)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,476	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	早良3C(賃) - 4	1,135 (1,133)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,261	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	123,168 円	3,079,200 x	4.0 %
公租公課	土地 55,000 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	565,268 円 (	3,426 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,708,800 円 (10,356 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,019,074 円	
総費用		565,268 円	
純収益 -		2,453,806 円	
建物等に帰属する純収益		1,708,800 円	
土地に帰属する純収益 -		745,006 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		726,902 円 (4,405 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	18,172,550 円 (	110,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区次郎丸1丁目158番10「次郎丸1-3-21」				地積(㎡)	231	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	長方形 1.5:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	次郎丸700m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 100m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 12m、			規模	200㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	4m市道	交通施設	次郎丸駅北東方700m	法令 1低専(50,80)	
(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	132,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	120,000 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	同一需給圏は早良区内の国道202号線(今宿新道)南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。新型コロナウイルス感染症の影響下においても地下鉄七隈線沿線の住宅需要は依然として強く、地価は上昇傾向が継続している。中心となる価格帯は土地が3000万円前後、新築戸建物件が4500万円前後と見られる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	標準地番号								
(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 街路 交通 環境 補画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡早良(県) - 17								
(10)対年ら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	125,000 円/㎡	価格変動状況 要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の影響下においても不動産需要は比較的強く、地価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				地域要因	特に価格形成要因の変動はないが、戸建住宅の需要は強く、地価は堅調に推移している。			
代表標準地 標準地	標準地番号		個別的要因	個別的要因に変動はない。					
公示価格	円/㎡								
変動率	年間	+3.2%	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良3C - 604	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m私道		1 低専 (50,80)	
b	早良3C - 915	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南4.8 m市道		1 低専 (50,80)	
c	早良3C - 215	福岡市早良区		更地	()	長方形	東5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	早良3C - 1113	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m	
e	早良3C - 911	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東4.6 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	() 125,156	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	132,511	100 [101.7]	130,296	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	130,000
b	() 132,135	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	133,985	100 [101.0]	132,658	環境 0.0 画地 0.0	133,000
c	() 117,347	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	118,286	100 [89.3]	132,459	行政 0.0	132,000
d	() 118,397	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,818	100 [93.7]	127,874	その他 0.0	128,000
e	() 135,628	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	138,747	100 [104.9]	132,266	[100.0] 100	132,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.27	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	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 +4.0 行政 +2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 132,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)
	3,476,174	635,300	2,840,874	1,708,800	1,132,074	(0.9757) 1,104,565	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	27,614,125 円 (120,000 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	80%	80%	231㎡	18.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F ~ 2 F 共同住宅 (平均 4.5 ㎡程度、2 D K)			有効率の理由	100.0%	外廊下・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	居宅	90.00	100.0	90.00	1,600	144,000	1.0	144,000		
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,750	157,500	1.0	157,500		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		301,500				301,500
年額支払賃料						301,500 円 x 12ヶ月 = 3,618,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,618,000 円 x 4.0 % 円 x % = 144,720 円				
以上計 + a+ - -						3,473,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						301,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,894 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,476,174 円 (15,048 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	早良3C(賃) - 1201	1,734 (1,698)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,734	対象基準階の 月額実質賃料 1,751 円/㎡
b	早良3C(賃) - 1203	1,745 (1,742)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,763	月額支払賃料 (1,750 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	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	180,900 円	3,618,000 x	5.0 %
公租公課	土地 67,300 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	635,300 円 (	2,750 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,708,800 円 (7,397 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,476,174 円
総費用			635,300 円
純収益 -			2,840,874 円
建物等に帰属する純収益			1,708,800 円
土地に帰属する純収益 -			1,132,074 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,104,565 円 (4,782 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	27,614,125 円 (		120,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区野芥 7 丁目 4 4 9 番 1 6 「野芥 7 - 1 2 - 1 7」			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) (その他)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域	北 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模			170 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 . 5 m 市道	交通 野芥駅 南西方 1.3 km	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	今後も既存住宅地域として現状が維持されていくもの予測する。地価水準は、昨今の経済情勢及び空港線沿線と比較した相対的な割安感を受けて、強含み傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,800 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南西部の市営地下鉄七隈線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部勤務の給与所得者等である。福岡都市圏の人口増加に伴う住宅需要の高まりや、市営地下鉄空港線沿線と比較した割安感により、地価は強含み傾向にある。同一需給圏内では、土地は 2 0 0 ㎡以下で 1 8 0 0 万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、4 0 0 0 万円台の物件が取引の中心で、地価の上昇により土地・建物の小規模化が一層進行している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。また、自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。地域内にはアパート等も散見されるが、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 地 街路 +2.0
	福岡早良(県) - 17							域 交通 -4.0
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]			要 環境 +37.0
	137,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[155.8]	100	90,500		因 行政 +1.0
								其他 +15.0
(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 90,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	不動産市場では、感染症等の影響は、ほとんど見受けられず、需給が逼迫し、戸建用地価格は依然強含みで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	七隈線の博多駅への延伸決定により、利便性の向上が期待され、高騰した空港線沿線と比較して、まだ割安感がある。		
	変動率	年間 +0.9 %	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	早良3C - 710	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m		
b	早良3C - 706	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	早良3C - 1108	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南6 m市道 東5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
d	早良3C - 1003	福岡市早良区		更地	()	袋地等	西4 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区2種最高10m		
e	早良3C - 306	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東5 m市道		1 中専 (50,100) 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	() 89,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,384	$\frac{100}{[94.7]}$	94,386	街路 交通・ 0.0	94,400	
b	() 85,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,251	$\frac{100}{[100.0]}$	86,251	接近 環境 0.0	86,300	
c	() 95,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	93,416	$\frac{100}{[98.9]}$	94,455	画地 行政 0.0	94,500	
d	() 68,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	91,263	$\frac{100}{[99.0]}$	92,185	その他 0.0	92,200	
e	() 84,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,455	$\frac{100}{[98.9]}$	86,405	[100.0] 100	86,400	
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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 90,800 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			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地の存する地域は、1低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡早良(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	32,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	131,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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	福岡市早良区野芥 1 丁目 8 7 9 番 2 「野芥 1 - 1 3 - 2 5」				地積 (m ²)	246	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も混在する利便性の良い住宅地域	北西 4 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 350 m	(その他) 高度地区 2 種 20m (60, 160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	野芥駅 南東方 350 m 法令 1 住居 (60, 160) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	97,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市早良区及び隣接区のうち地下鉄七隈線沿線の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する都心通勤者世帯である。七隈線の延伸計画等により同沿線の人気が高まっており、新型コロナウイルスの感染拡大以後においても需要は堅調で、高値での取引も散見される。需要の中心価格帯は、土地は 6 0 坪 ~ 7 0 坪程度で 2 , 5 0 0 ~ 3 , 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 , 0 0 0 ~ 5 , 0 0 0 万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては低層のアパート等も見られるが、自用の戸建住宅を主体とする地域であり、収益性よりも寧ろ居住の利便性、快適性を重視した価格形成がなされる傾向があり、土地価格に見合う賃料水準が収受できないため、収益価格は低位に求められた。従って本件では類似の住宅地域における取引市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格については参考程度に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[102.9]	100	100	[100.0]	130,000	補正 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 126,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	変動率	年間	+4.0 %	半年間	%
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²							
	(一般的) 人口増加等を背景に戸建住宅用地の需要は堅調であり、新型コロナウイルス感染症による住宅地の地価への影響は見られない。 (地域) 中規模戸建住宅、低層共同住宅が混在する住宅地域として既に成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 (個別的) 個別的要因に変動はない。							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良3K - 213	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)			
b	早良3C - 602	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	西4 m私道		1 低専 (50,80)			
c	早良3C - 1005	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	南西3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m			
d	早良3C - 705	福岡市早良区				建付地	()	長方形	東6.6 m市道 北4.4 m 角地		1 低専 (60,80)			
e	早良3C - 513	福岡市早良区				建付地	()	不整形	北東4 m私道 南3 m 角地		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	() 132,161	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	134,804	100 [102.7]	131,260	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	131,000			
b	() 124,095	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [98.0]	129,413	100 [94.1]	137,527	環境 画地	0.0 0.0	138,000			
c	() 92,743	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	103,666	100 [84.8]	122,248	行政	0.0	122,000			
d	() 130,997	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	129,344	100 [109.2]	118,447	その他	0.0	118,000			
e	() 126,157	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	143,783	100 [101.6]	141,519	[100.0] 100	0.0 100	142,000			
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 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+8.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-7.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	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	+5.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+4.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 -9.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 131,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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)	
	4,213,126	702,880	3,510,246	2,522,340	987,906	(0.9722) 960,442	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	24,011,050 円 (97,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	W 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	246㎡	11.5 m x 21.5 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	単身者向け共同住宅、各階4戸、平均専用面積約30㎡			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 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,450	174,000	1.0	174,000	1.0	174,000
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		348,000				348,000
年額支払賃料						348,000 円 x 12ヶ月 = 4,176,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,176,000 円 x 4.0 % + 120,000 円 x 4.0 % = 171,840 円				
以上計 + a+ - -						4,124,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						348,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,341 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 %) 348,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 85,625 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,213,126 円 (17,127 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	早良3C(賃) - 401	1,608 (1,542)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,533	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	早良3C(賃) - 402	1,382 (1,325)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,439	月額支払賃料 (1,450 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	138,400 円	34,600,000 x	0.4 %
維持管理費	128,880 円	4,296,000 x	3.0 %
公租公課	土地 72,300 円	査定額	
	建物 294,100 円	34,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	702,880 円 (	2,857 円 / m ²)	(経費率 16.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,600,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,522,340 円 (10,253 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,213,126 円	
総費用		702,880 円	
純収益 -		3,510,246 円	
建物等に帰属する純収益		2,522,340 円	
土地に帰属する純収益 -		987,906 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		960,442 円 (3,904 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	24,011,050 円 (	97,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡早良(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	20,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	130,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	100,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区干隈 3 丁目 1 1 0 番 1 1 「干隈 3 - 7 - 2 3」			地積 (m ²)	154	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 800 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	野芥駅 北方 800 m 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状のまま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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	130,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市早良区及び隣接区のうち地下鉄七隈線沿線の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する都心通勤者世帯である。七隈線の延伸計画等により同沿線の人気が高まっており、新型コロナウイルスの感染拡大以後においても需要は根強く、高値での取引も散見される。需要の中心価格帯は、土地は 5 0 坪程度で 2, 0 0 0 万円 ~ 2, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 5 0 0 万円 ~ 4, 5 0 0 万円程度と把握される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする第 1 種低層住居専用地域内の住宅地域であり、収益獲得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。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、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、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	福岡早良(県) - 17						内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]	129,000	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	137,000 円 / m ²	100	[100.0]	[109.3]	100		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 125,000 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	(一般的要因) 人口増加等を背景に戸建住宅用地の需要は堅調であり、新型コロナウイルス感染症による住宅地の地価への影響は見られない。 (地域要因) 中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として既に成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率 年間 +4.0 % 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	早良3C - 305	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1低専 (50,80)					
b	早良3K - 413	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1低専 (50,80)					
c	早良3C - 213	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1低専 (50,80)					
d	早良3C - 204	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1低専 (50,80)					
e	早良3C - 216	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南4 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	() 124,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,145	$\frac{100}{[94.1]}$	132,991	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 132,268	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,633	$\frac{100}{[100.0]}$	136,633		133,000				
c	() 91,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	110,975	$\frac{100}{[90.7]}$	122,354		137,000				
d	() 113,794	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,070	$\frac{100}{[91.7]}$	126,576		122,000				
e	() 139,819	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,938	$\frac{100}{[111.7]}$	126,175		127,000				
									[100.0] 100	126,000				
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 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-8.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	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	+4.0 0.0	環境 環境	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 130,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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		対象基準地は第1種低層住居専用地域の戸建住宅地域に存し、自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟である。また、画地規模を勘案すれば、賃貸物件の建設を目的とする需要は乏しいと判断されるため、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 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 9	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉6丁目359番40「飯倉6-28-12」				地積(㎡)	208	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西4.5m市道	水道、ガス、下水	金山1.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 100m、南 170m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、			規模	200㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	4.5m市道	交通施設	金山駅西方1.2km 法令 1低専(50,80) 規制	
(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	138,000 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	同一需給圏は概ね福岡市早良区、同西区及び同城南区の郊外型の圏域に存する既存住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する1次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。特記すべき変動要因のない当地区においても経済環境の状況等により地価はやや上昇している。土地は2,500~3,000万円程度、新築の戸建物件は4,000万円~4,500万円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅地域で周辺にはアパート等も散見されるが、自用建物中心の取引が支配的であり収益価格は試算できなかったことから、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	福岡早良(県) - 17	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [102.7]	[100.0] 100	137,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 -5.0 +6.0 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 135,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、一部を除き持ち直しの動きが続いている。		
	- 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/㎡					〔地域 要因〕	戸建住宅が立ち並ぶ既存住宅地域である。新型コロナの影響はあるものの堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。	
変動率		年間 +2.2 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		対象地の個別的要因に特段の変化は見られない。	

(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	早良3C - 917	福岡市早良区				更地	()	長方形	東6.8 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
b	早良3C - 616	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	南5 m区画街路 東2 m 北2 m 三方路		1 中専 (70,150)		
c	早良3K - 11	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東2.5 m市道		1 中専 (60,150)		
d	早良3K - 413	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	早良3K - 213	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南西4 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	() 147,281	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	145,404	100 [105.0]	138,480	街路 交通・ 接近	0.0	138,000		
b	() 150,533	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	144,655	100 [103.9]	139,225	環境 画地	0.0	139,000		
c	() 138,024	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	141,889	100 [100.8]	140,763	行政	0.0	141,000		
d	() 132,268	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	136,633	100 [99.9]	136,770	その他	0.0	137,000		
e	() 132,161	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	134,804	100 [99.8]	135,074	[100.0] 100	0.0	135,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.24	街路 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	+3.0 +4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +4.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +1.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 +4.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +2.0
d	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -3.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 -4.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 138,000 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								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした低層戸建住宅地域内に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	96,000,000 円	1㎡当たりの価格	423,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6) [令和 3年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新7丁目698番4「西新7-1-36」			地積(㎡)	227	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	長方形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	北5.5m 市道	水道、ガス、下水	藤崎350m	(その他) 高度地区2種最高20m			
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 40m、南 40m、北 110m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5m、奥行 約 14m、規模			220㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5.5m市道	交通施設	藤崎駅北東方350m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種最高20m			
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の影響は継続しているものの、住環境・利便性の良さから底堅い人気・実需が認められ、不動産市場は回復・安定傾向で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	427,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	273,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新駅～室見駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。住環境、利便性の良さから実需については高い引合いが見込まれ、不動産市場は安定的に推移してきたところである。画地規模等により取引価格にはバラツキが見られるが、標準的な規模の土地は総額1億円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	福岡早良(県) - 16									
	前年指定基準地の価格	[107.0]	100	100	[100.0]					
	383,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.8]	100	419,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 395,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地下鉄駅徒歩圏で利便性に優るため、戸建・マンション用地とも極めて高い需要が見込まれる。地価は継続して上昇傾向を見せている。				
	変動率	年間	+7.1%	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良3C - 317	福岡市早良区		貸家建付地	()	不整形	北東5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	早良3C - 210	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m				
c	早良3C - 1305	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 北3.1 m 角地		1住居 (70,180) 高度地区2種20m				
d	早良3K - 606	福岡市早良区		更地	()	長方形	北西10 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	早良3K - 710	福岡市早良区		建付地	()	台形	南4.3 m市道		2中専 (60,150) 高度地区2種最高15m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 362,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	386,465	$\frac{100}{[91.1]}$	424,221	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 440,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	446,362	$\frac{100}{[104.0]}$	429,194		429,000			
c	() 529,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	522,220	$\frac{100}{[116.3]}$	449,028		449,000			
d	() 404,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	406,458	$\frac{100}{[99.8]}$	407,273		407,000			
e	() 406,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	416,316	$\frac{100}{[92.9]}$	448,133	[100.0] 100	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 +0.29	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 +12.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.22	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 -1.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 +3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 427,000 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)
	7,007,911	1,281,400	5,726,511	3,123,200	2,603,311	(0.9520) 2,478,352	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	61,958,800 円 (273,000 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	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	16.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 5 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,810	181,000	1.0	181,000
							2.0	362,000
2 ~ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,840	184,000	1.0	184,000
							2.0	368,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		549,000		549,000
年額支払賃料							549,000 円 x 12ヶ月 = 6,588,000 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
その他の収入(駐車場使用料等)							17,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 408,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により十分担保されており計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							6,588,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 263,520 円	
以上計 + a+ - -							6,732,480 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							549,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 5,270 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,098,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 270,161 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							7,007,911 円 (30,872 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	早良3C(賃) - 1001	2,206 (2,114)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,855	対象基準階の 月額実質賃料 1,920 円/㎡
b	早良3C(賃) - 1002	2,006 (1,964)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,947	月額支払賃料 (1,840 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	195,200 円	48,800,000 x	0.4 %
維持管理費	349,800 円	6,996,000 x	5.0 %
公租公課	土地 224,000 円	査定額	
	建物 414,800 円	48,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,281,400 円 (	5,645 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9520
(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	48,800,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,123,200 円 (13,759 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,007,911 円
総費用			1,281,400 円
純収益 -			5,726,511 円
建物等に帰属する純収益			3,123,200 円
土地に帰属する純収益 -			2,603,311 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,478,352 円 (10,918 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	61,958,800 円 (		273,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 大塚不動産鑑定士事務所. Row 1: 福岡早良(県) - 11, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 74,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 212,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公価表示価格と格しをた.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良3C - 317	福岡市早良区		貸家建付地	()	不整形	北東5m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	早良3C - 918	福岡市早良区		更地	()	長方形	南西7.5m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m				
c	早良3K - 605	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	北6m市道		1住居 (60,200)				
d	早良3C - 2	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	北東8m市道		1中専 (60,150)				
e	早良3C - 1	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南東6m市道		1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 362,788	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	386,465	100 [158.2]	244,289	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	244,000			
b	() 217,002	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	217,870	100 [132.4]	164,554	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	165,000			
c	() 255,914	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	289,183	100 [129.9]	222,620	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	223,000			
d	() 225,382	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [98.0]	234,121	100 [108.9]	214,987	その他 0.0	215,000			
e	() 315,113	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	322,991	100 [147.9]	218,385	[100.0] 100	218,000			
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	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 +5.0	その他 +15.0
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +25.0	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 +0.14	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -1.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 +15.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 220,000 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)	
	10,632,239	2,767,792	7,864,447	5,228,800	2,635,647	(0.9757) 2,571,601	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	64,290,025 円 (183,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	175.00	S 3 F		525.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	352 ㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	マンション等も一部に混在する地域の現状及び公法上の規制等から上記のとおり判定した。			有効率の理由	93.0 %	中層共同住宅としては概ね標準的

(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	175.00	93.0	162.75	1,750	284,813	2.0		569,626	
							1.0		284,813	
2 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,750	284,813	2.0		569,626	
							1.0		284,813	
3 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,750	284,813	2.0		569,626	
							1.0		284,813	
~										
~										
計		525.00	93.0	488.25		854,439			1,708,878	854,439
年額支払賃料						854,439 円 x 12ヶ月 =				10,253,268 円
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 488.25 ㎡ x 12ヶ月 =				585,900 円
b共益費(管理費)の算出根拠						査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,839,168 円 x 4.0 % 円 x % =				433,567 円
以上計 + a+ - -										10,405,601 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,708,878 円 x 96.0 % x 1.00 % =				16,405 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 %) 854,439 円 x 96.0 % x 0.2563 =				210,233 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						10,632,239 円 (30,205 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	早良3K(賃) - 702	1,646 (1,646)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,742	対象基準階の 月額実質賃料 1,790 円/㎡
b	早良3K(賃) - 1006	1,975 (1,933)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [105.0]	1,791	月額支払賃料 (1,750 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	326,800 円	81,700,000 x	0.4 %
維持管理費	1,409,092 円	10,839,168 x	13.0 %
公租公課	土地 174,100 円	査定額	
	建物 694,400 円	81,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	81,700 円	81,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	81,700 円	81,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,767,792 円 (	7,863 円 / m ²)	(経費率 26.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	81,700,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 525.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,228,800 円 (14,855 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,632,239 円
総費用			2,767,792 円
純収益 -			7,864,447 円
建物等に帰属する純収益			5,228,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,635,647 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,571,601 円 (7,306 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	64,290,025 円 (		183,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) - 12	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	13,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	福岡市早良区田村 6 丁目 9 0 番 5 「田村 6 - 1 9 - 2 6」			地積 (m ²)	158	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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 (50,100) (その他) 高度地区1種最高15m		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東 5 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸 1.9 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 13 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 市道	交通 次郎丸駅南東方 1.9 km	法令 1 中専 (50,100)	規制 高度地区1種最高15m		
	地域要因の将来予測	早良区南部の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。新型コロナウイルス感染症の影響下においても不動産需要は比較的強く、今後も地価は堅調に推移していくものと予測する。							
(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	標準価格	85,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区内の国道 2 0 2 号線 (今宿新道) 南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。新型コロナウイルス感染症の影響下においても対象基準地の周辺ではミニ開発等が見られ、比較的住宅需要は強く、地価は上昇傾向が継続している。中心となる価格帯は土地が 1 5 0 0 万円前後、新築戸建物件が 3 5 0 0 万円前後と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格		[]	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	福岡早良(県) - 17	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 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	137,000 円 / m ²	[102.9]	100	100	[100.0]	83,800		
	円 / m ²		100	[100.0]	[168.3]	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 82,900 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	変動状況要因の
	変動率	年間 +2.5 %	半年間	%	(一般的)	新型コロナウイルス感染症の影響下においても不動産需要は比較的強く、地価は堅調に推移している。			
					(地域)	特に価格形成要因の変動はないが、戸建住宅の需要は強く、地価は堅調に推移している。			
					(個別的)	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	早良3C - 306	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東5 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m		
b	早良3K - 209	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北7 m市道		1 低専 (50,80)		
c	早良3C - 203	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	早良3C - 1315	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	早良3C - 1221	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北4.7 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	() 84,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,455	$\frac{100}{[100.0]}$	85,455	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	85,500	
b	() 99,563	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	104,387	$\frac{100}{[121.7]}$	85,774	画地 0.0 行政 0.0	85,800	
c	() 105,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,842	$\frac{100}{[126.6]}$	84,393	その他 0.0	84,400	
d	() 107,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,797	$\frac{100}{[126.2]}$	85,418	その他 0.0	85,400	
e	() 110,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,624	$\frac{100}{[130.2]}$	84,965	$[100.0]$ 100	85,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +23.0	画地 -3.0	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 +5.0	環境 +23.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +29.0	画地 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： 85,000 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 戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 13	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	8,460,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市早良区東入部2丁目350番9「東入部2-15-27」				地積(㎡)	191	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 1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既成住宅地域	南東4.3m 市道	水道、下水	野芥3.8km	(その他) 高度地区2種20m 土砂災害警戒区域(60,172)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 330m、北 170m			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 13.5m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4.3m市道	交通施設	野芥駅 南西方3.8km	法令 1住居(60,172) 高度地区2種20m
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,300 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、福岡市南西部の郊外住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人、自動車通勤の給与所得者等である。割安感のある七隈線沿線の地価は強含み傾向であり、こうした動きは駅徒歩圏外にも波及している。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で800万円～1000万円程度、新築の戸建物件は3000万円台、中古物件は2000万円前後の取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅からの利便性に劣る賃貸需要が低調な旧来からの郊外住宅地域で、自己居住用としての不動産取引がほとんどで、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。居住の快適性のみに着目して周辺相場との比較で取引が行われている実態を考慮し、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,100 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	不動産市場では、感染症等の影響は、ほとんど見受けられず、需給が逼迫し、戸建用地価格は依然強含みで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地下鉄七隈線駅徒歩圏外の区域であっても、住宅開発が散見され、中古住宅の取引も増加している。			
変動率 年間 +0.5% 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	早良3C - 411	福岡市早良区		更地	()	ほぼ正方形	南西4.2 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (40,60) 特別用途地区		
b	早良3C - 708	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南西5.3 m市道 南 準角地		1 低専 (60,80)		
c	早良3C - 701	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南4 m私道		1 低専 (50,80)		
d	早良3C - 615	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 低専 (50,60)		
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	() 45,702	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	45,612	100 [98.8]	46,166	街路 交通・ 0.0	46,200	
b	() 48,598	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	47,883	100 [108.1]	44,295	接近 環境 0.0	44,300	
c	() 44,999	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	48,967	100 [104.0]	47,084	画地 行政 0.0	47,100	
d	() 37,606	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	38,527	100 [97.0]	39,719	その他 0.0	39,700	
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 +0.10	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 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 -2.0	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： 44,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地の存する地域は、既存の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 14	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	30,200,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6)路線価又は倍率	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		
(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	福岡市早良区荒江 3 丁目 5 番 「荒江 3 - 5 - 1 8」			地積 (㎡)	184	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60,150) (その他) 高度地区2種15m 建築協定	
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	西新 2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 施設	西新駅南西方 2 km	法令 2 中専 (60,150) 規制 高度地区2種15m	
	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住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(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	164,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	113,000 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、早良区内の市営地下鉄各駅から主にバス便圏内の住宅地域一帯と判定した。標準的画地規模の土地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人が中心であり、立地条件、規模等にもよるが、土地の中心価格帯は 2 5 0 0 万円 ~ 3 5 0 0 万円程度である。地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の住宅地と比較すると割安感があり、需要は安定的ではあるが、今後は新型コロナの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(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、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域には中低層の共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされる住宅地であり、相対的な規範性はやや劣るものと思料される。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	福岡早良(県) - 17							
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]	164,000		
	137,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[86.1]	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 159,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナ拡大の 2 0 2 0 年以降も早良区の地価は上昇基調にあるが、今後の動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。		
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %			(地域要因)	既成の住宅地域で、市営地下鉄空港線沿線徒歩圏の住宅地と比較すると相対的に割安感があることから、需要は安定的である。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良3C - 1318	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東5.8 m市道		1住居 (60,200)		
b	早良3C - 1019	福岡市早良区		更地	()	長方形	北西4 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	早良3C - 917	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6.8 m市道 北4 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	早良3K - 610	福岡市早良区		更地	()	長方形	東5 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	早良3K - 1107	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 184,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	184,078	$\frac{100}{[108.2]}$	170,128	街路 交通・ 0.0	170,000	
b	() 134,133	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,413	$\frac{100}{[84.2]}$	162,011	接近 環境 0.0	162,000	
c	() 147,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	145,404	$\frac{100}{[86.7]}$	167,709	画地 行政 0.0	168,000	
d	() 136,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,626	$\frac{100}{[85.8]}$	163,900	その他 0.0	164,000	
e	() 127,003	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	137,030	$\frac{100}{[86.7]}$	158,051	[100.0] 100	158,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 -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： 164,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内に存しており、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)
	3,518,650	848,200	2,670,450	1,817,600	852,850	(0.9757) 832,126	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	20,803,150 円 (113,000 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	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区2種15m 建築協定	60 %	150 %	150 %	184 ㎡	14.0 m x 13.0 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	住戸各階2戸(1戸50㎡の2LDK)を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,280	128,000	2.0	256,000
~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,350	135,000	2.0	270,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		263,000		526,000
年額支払賃料				263,000 円 x 12ヶ月 =				3,156,000 円
a共益費(管理費)				50 円/㎡ x 200.00 ㎡ x 12ヶ月 =				120,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な共益費を参考として査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +				= 384,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,276,000 円 x 4.0 % + 384,000 円 x 4.0 % =				146,400 円
以上計 + a+ - -								3,513,600 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				526,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =				5,050 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円
総収益 + + +				3,518,650 円 (19,123 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	早良3C(賃) - 904	1,632 (1,598)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,616	対象基準階の 月額実質賃料 1,352 円/㎡
b	早良3C(賃) - 903	1,064 (1,064)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,054	月額支払賃料 (1,350 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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	366,000 円	3,660,000 x	10.0 %
公租公課	土地 70,400 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	848,200 円 (	4,610 円 / m ²)	(経費率 24.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,817,600 円 (9,878 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,518,650 円	
総費用		848,200 円	
純収益 -		2,670,450 円	
建物等に帰属する純収益		1,817,600 円	
土地に帰属する純収益 -		852,850 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		832,126 円 (4,522 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	20,803,150 円 (	113,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
福岡早良(県) - 15	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	4,710,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市早良区早良1丁目1265番13「早良1-13-27」				地積(㎡)	128	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	西4m市道	水道、下水	野芥5.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 80m、南 120m、北 150m		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 14m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	野芥駅南方5.6km	法令	1低専(50,80)	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区南部及び隣接区の地下鉄七隈線沿線及びその周辺に位置する住宅地域の圏域である。需要者の中心は、地縁性を有するサラリーマン世帯が中心と考えられ、外部からの転入者は少ない。福岡都心部への交通利便性に劣ること等から、需要は限定的である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500万円程度、新築の戸建物件は2千万円前半程度と捉えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化環境画地行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化環境画地行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,000 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口、世帯数共に年々増加。取引は活発で、住宅地需要は引き続き堅調。新型コロナウイルス感染症の動向と不動産市場への影響注視要。			
	- 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)	南部郊外に位置する住宅地であるが、上記要因の反映及び小画地規模で事例の取引単価は高く、地価は上昇傾向にある。			
変動率 年間 +2.2% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良3C - 613	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)			
b	早良3C - 610	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	東5 m市道		1 低専 (50,80)			
c	早良3C - 510	福岡市早良区				建付地	()	不整形	南5 m市道		1 低専 (50,80)			
d	早良3C - 615	福岡市早良区				建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 34,704	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,878	100 [96.7]	36,068	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	36,100			
b	() 35,254	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,466	100 [96.9]	36,601	環境 画地	0.0 0.0	36,600			
c	() 21,660	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	31,252	100 [85.4]	36,595	行政	0.0	36,600			
d	() 37,606	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	38,527	100 [100.0]	38,527	その他	0.0	38,500			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -30.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,800 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が殆どの住宅地域で、第1種低層住居専用地域に所在し、地積や容積率等から、経済合理的な賃貸住宅の経営想定が困難と判断したため、適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	410,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6) [令和 3年1月]	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新7丁目801番12「西新7-9-16」			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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150) (その他) 高度地区2種最高15m
	長方形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	北4.8m 市道	水道、ガス、下水	西新950m	
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 110m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模			260㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.8m市道	交通施設	西新駅北西方950m 法令 1中専(60,150) 規制 高度地区2種最高15m
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の影響は継続しているものの、住環境・利便性の良さから底堅い人気・実需が認められ、不動産市場は回復・安定傾向で推移している。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	414,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	268,000 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新～室見駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。実需については高い引合いが見込まれる地域であり、不動産市場は安定的に推移してきたところである。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、250㎡程度の土地であれば総額1億円前後となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 383,000 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 福岡早良 - 28 公示価格 386,000 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。		
	変動率 年間 +7.0% 半年間 +6.2%			(地域要因)	地下鉄駅徒歩圏で利便性に優るため、戸建・マンション用地とも極めて高い需要が見込まれる。地価は継続して上昇傾向を見せている。		
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	早良3C - 1216	福岡市早良区		建付地	()	台形	南東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
b	早良3C - 1212	福岡市早良区		更地	()	長方形	南東7.8 m市道		2中専 (60,150) 高度地区2種15m					
c	早良3C - 1307	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 北西5 m 準角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
d	早良3C - 1201	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東3.9 m市道 北2.8 m 二方路		2中専 (60,150) 高度地区2種最高15m					
e	早良3C - 507	福岡市早良区		更地	()	長方形	南西4.5 m市道		1住居 (70,180) 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	() 461,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	465,942	$\frac{100}{[111.4]}$	418,260	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	418,000				
b	() 343,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	349,003	$\frac{100}{[86.3]}$	404,407		404,000				
c	() 366,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	373,040	$\frac{100}{[91.0]}$	409,934		410,000				
d	() 354,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	377,713	$\frac{100}{[89.4]}$	422,498		422,000				
e	() 498,957	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	503,448	$\frac{100}{[121.1]}$	415,729		416,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 -1.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +1.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 414,000 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)
	8,106,781	1,497,240	6,609,541	3,750,400	2,859,141	(0.9520) 2,721,902	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	68,047,550 円 (268,000 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	120.00	S 3 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中専 高度地区2種最高15m	60%	150%	150%	254㎡	13.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約60㎡、2LDK程度を想定			有効率 の理由	100.0%	低層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 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,770	212,400	1.0	212,400
2 ~ 3	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,800	216,000	1.0	216,000
~							2.0	424,800
~							1.0	216,000
~							2.0	432,000
計		360.00	100.0	360.00		644,400		644,400
年額支払賃料							644,400円 x 12ヶ月 = 7,732,800円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない	
その他の収入(駐車場使用料等)							15,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 360,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により十分担保されており計上しない 0円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))							7,732,800円 x 4.0% + 円 x % = 309,312円	
以上計 + a+ - -							7,783,488円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							644,400円 x 96.0% x 1.00% = 6,186円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,288,800円 x 96.0% x 0.2563 = 317,107円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0円	
総収益 + + +							8,106,781円 (31,916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	早良3C(賃) - 1001	2,206 (2,114)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,838	対象基準階の 月額実質賃料 1,878円/㎡
b	早良3C(賃) - 1002	2,006 (1,964)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,891	月額支払賃料 (1,800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	234,400 円	58,600,000 x	0.4 %
維持管理費	404,640 円	8,092,800 x	5.0 %
公租公課	土地 242,900 円	査定額	
	建物 498,100 円	58,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	58,600 円	58,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,600 円	58,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,497,240 円 (	5,895 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9520
(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	58,600,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,750,400 円 (14,765 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,106,781 円
総費用			1,497,240 円
純収益 -			6,609,541 円
建物等に帰属する純収益			3,750,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,859,141 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,721,902 円 (10,716 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	68,047,550 円 (		268,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 17	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区有田1丁目8番21「有田1-11-23」				地積(㎡)	187	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)	
	長方形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6m市道	水道、ガス、下水	藤崎2.6km	(その他)高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 30m、北 100m		標準的使用	低層住宅の敷地			
	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	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	藤崎駅南西方近接 法令 1中専(60,100) 規制 高度地区1種最高15m	
(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地					(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	141,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	99,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道202号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向を維持している。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格2500万円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の有田地区及び周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検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 137,000 円/㎡			価格変動形状要因の	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、一部を除き持ち直しの動きが続いている。			
	- 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 福岡早良 - 18 公示価格 142,000 円/㎡							
変動率		年間 +2.9%	半年間 -0.7%					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良3C - 11	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	西3.4 m市道		1 低専 (50,80)			
b	早良3K - 610	福岡市早良区				更地	()	長方形	東5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
c	早良3C - 1104	福岡市早良区				建付地	()	不整形	東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
d	早良3K - 1107	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m			
e	早良3C - 313	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 130,718	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	147,365	100 [102.5]	143,771	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	144,000			
b	() 136,663	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	140,626	100 [100.0]	140,626	環境 画地	0.0 0.0	141,000			
c	() 116,618	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	139,530	100 [99.9]	139,670	行政	0.0	140,000			
d	() 127,003	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	137,030	100 [97.8]	140,112	その他	0.0	140,000			
e	() 135,573	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	134,643	100 [95.8]	140,546	[100.0] 100	0.0 100	141,000			
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 +0.30	街路 画地	0.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -2.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.21	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	-3.0 -2.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 141,000 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を把握することができなかったため。							
(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)	
	3,047,152	575,272	2,471,880	1,708,800	763,080	(0.9757) 744,537	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	18,613,425 円 (99,500 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60 %	100 %	100 %	187 ㎡	10.2 m x 18.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 5 ㎡程度の 2 D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,350	121,500	3.0	364,500		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,360	122,400	3.0	367,200		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		243,900				731,700
年額支払賃料						243,900 円 x 12ヶ月 =				2,926,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,926,800 円 x 4.0 % + 240,000 円 x 4.0 % =				126,672 円
以上計 + a+ - -										3,040,128 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						731,700 円 x 96.0 % x 1.00 % =				7,024 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,047,152 円 (16,295 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	早良 3 K (賃) - 302	1,362 (1,333)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,349	対象基準階の 月額実質賃料 1,363 円/㎡
b	早良 3 K (賃) - 408	1,333 (1,279)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,376	月額支払賃料 (1,360 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	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	126,672 円	3,166,800 x	4.0 %
公租公課	土地 61,500 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	575,272 円 (	3,076 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,708,800 円 (9,138 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,047,152 円
総費用			575,272 円
純収益 -			2,471,880 円
建物等に帰属する純収益			1,708,800 円
土地に帰属する純収益 -			763,080 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			744,537 円 (3,981 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	18,613,425 円 (		99,500 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	早良3C - 1307	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 北西5 m 準角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
b	早良3C - 317	福岡市早良区		貸家 建付地	()	不整形	北東5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
c	早良3C - 618	福岡市早良区		更地	()	長方形	南4 m私道		1中専 (60,150)					
d	早良3C - 311	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	北西4 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m					
e	早良3C - 1	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 366,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	373,040	$\frac{100}{[101.9]}$	366,084	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 362,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	386,465	$\frac{100}{[103.9]}$	371,959		372,000				
c	() 348,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	355,346	$\frac{100}{[97.0]}$	366,336		366,000				
d	() 321,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	329,150	$\frac{100}{[91.2]}$	360,910		361,000				
e	() 315,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	322,991	$\frac{100}{[91.1]}$	354,546	[100.0] 100	355,000				
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 +0.09	街路 画地	0.0 -1.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+5.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+6.0
c	正常	% / 月 +0.37	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+1.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-5.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-8.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 364,000 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)
	7,849,575	2,003,098	5,846,477	3,436,800	2,409,677	(0.9757) 2,351,122	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	58,778,050 円 (264,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	S 3 F		330.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	223㎡	11.0 m x 19.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を6戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率 の理由	91.0%	低層共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,990	199,199	2.0	398,398
2 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,990	199,199	1.0	199,199
3 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,990	199,199	2.0	398,398
~							1.0	199,199
計		330.00	91.0	300.30		597,597		1,195,194
年額支払賃料						597,597 円 x 12ヶ月 = 7,171,164 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 300.30 ㎡ x 12ヶ月 = 360,360 円		
b共益費(管理費)の算出根拠				実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 480,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				7,531,524 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % = 320,461 円				
以上計 + a+ - -				7,691,063 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,195,194 円 x 96.0 % x 1.00 % = 11,474 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 %) 597,597 円 x 96.0 % x 0.2563 = 147,038 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				7,849,575 円 (35,200 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	早良3C(賃) - 603	2,049 (2,006)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,049	対象基準階の 月額実質賃料 2,036 円/㎡
b	早良3C(賃) - 604	1,916 (1,837)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,916	月額支払賃料 (1,990 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	214,800 円	53,700,000 x	0.4 %
維持管理費	1,041,498 円	8,011,524 x	13.0 %
公租公課	土地 183,000 円	査定額	
	建物 456,400 円	53,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,700 円	53,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,700 円	53,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,003,098 円 (	8,983 円 / m ²)	(経費率 25.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	53,700,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 330.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,436,800 円 (15,412 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,849,575 円	
総費用		2,003,098 円	
純収益 -		5,846,477 円	
建物等に帰属する純収益		3,436,800 円	
土地に帰属する純収益 -		2,409,677 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,351,122 円 (10,543 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	58,778,050 円 (	264,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 19	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区賀茂4丁目429番7「賀茂4-37-12」				地積(㎡)	121	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	賀茂200m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 50m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、規模 120㎡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	5m市道	交通施設	賀茂駅北西方200m	法令 1低専(50,80) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄七隈線沿線とその背後地域一円で、特に梅林～次郎丸駅勢圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外のサラリーマン世帯等の個人エンドユーザー等が想定される。地下鉄利用による都心への通勤が可能で、また、住環境も良好なことから実需については高い引合いが見込まれ、不動産市場は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、土地1,500万円程度、新築戸建の総額は3,000～4,000万円となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の民間取引に係るものを中心に、賀茂4丁目地区と価格牽連性の高い類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、対象地は居住の快適性を主な指標とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟なことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	福岡早良(県) - 17	[102.9]	100	100	[100.0]	129,000	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 -13.0 0.0 要 環境 +23.0 0.0 行政 +1.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡		価格変動状況 要因	《一般的要因》	人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				《地域要因》	地下鉄駅徒歩圏で利便性の高いエリアで、更地、中古戸建については相応の需要が見込める。市場は総じて安定局面で推移している。		
変動率 年間 +3.9% 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	早良3C - 11	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	西3.4 m市道		1 低専 (50,80)			
b	早良3C - 501	福岡市早良区				更地	()	長方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)			
c	早良3C - 602	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	西4 m私道		1 低専 (50,80)			
d	早良3C - 705	福岡市早良区				建付地	()	長方形	東6.6 m市道 北4.4 m 角地		1 低専 (60,80)			
e	早良3K - 1310	福岡市早良区				建付地	()	不整形	東4 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	() 130,718	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	147,365	100 [106.7]	138,112	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	138,000			
b	() 127,045	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	129,967	100 [100.5]	129,320	環境 画地	0.0 0.0	129,000			
c	() 124,095	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [98.0]	129,413	100 [101.5]	127,500	行政	0.0	128,000			
d	() 130,997	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	129,344	100 [92.9]	139,229	その他	0.0	139,000			
e	() 143,636	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	152,373	100 [109.5]	139,153	[100.0] 100	0.0	139,000			
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 +0.30	街路 画地	0.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+17.0 0.0
b	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.26	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	-2.0 0.0	環境 その他	+14.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 134,000 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	周辺にはアパート等が一部存するものの、近隣地域は公法規制が一種低専に属する自己使用が中心の戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。						

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	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡早良(県) - 20	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	11,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	福岡市早良区西入部 2 丁目 1 2 6 番 1 「西入部 2 - 3 - 1 0」			地積 (m ²)	407	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50) (その他)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	次郎丸 3.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 15 m、規模			350 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 次郎丸 3.7 km	法令	「調区」(40,50)	
	地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域で、特に大きな地域要因の変動はない。需要自体がやや弱い面もあるが、価格水準は当面、若干の弱含みから横ばい程度で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 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、早良区西入部地区やその周辺に位置する、早良区南部及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は、地域内に地縁を有し、福岡市中心部へ通勤する個人である。不動産需要及び地価水準は依然として弱含み傾向にあるものの、市街化区域内の周辺地域では小規模な宅地を中心として比較的割高な水準での取引も散見される。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等によりまちまちである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する自己居住目的の取引事例等を収集・選択のうえ、適切な補修正により求めた。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、市場参加者の観点から収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格による価格を基礎とし、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 通 要 環 境 因 環 境 行 政 其 他
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 通 要 環 境 因 環 境 行 政 其 他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格 変 動 形 成 要 因		(一般的 要 因)	早良区の人口は増加傾向で、新型コロナウイルス感染症の影響度を注視する必要があるものの、住宅地の地価は全般的に上昇傾向である。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(地 域 要 因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になく、周辺の市街化区域内での住宅地への安定的な需要の影響を受け、地価は横ばい基調にある。		
					(個別的 要 因)	変動要因は特になし		

(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	早良3C - 1203	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北西4.4 m市道		「調区」 (40,50)		
b	早良3C - 712	福岡市早良区		更地	()	不整形	東16 m国道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	早良3C - 611	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	南西8 m市道 北9 m 二方路		「調区」 (40,50)		
d	早良3C - 613	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 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	() 19,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27,091	$\frac{100}{[95.7]}$	28,308	街路 交通・ 0.0	28,300	
b	() 33,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	35,621	$\frac{100}{[126.4]}$	28,181	接近 環境 0.0	28,200	
c	() 27,751	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	27,559	$\frac{100}{[97.7]}$	28,208	画地 行政 0.0	28,200	
d	() 34,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,878	$\frac{100}{[126.1]}$	27,659	その他 0.0	27,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -13.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +11.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -7.0	環境 +1.0	画地 +1.0	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +16.0	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： 28,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域内の農家住宅を主体とした住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 筑後不動産鑑定. Values include 福岡早良(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 耕二 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 170,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 135,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price determination factors.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良3C - 1113	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西7.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	早良3C - 1213	福岡市早良区		底地	()	台形	北西42 m国道 南1 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	早良3C - 912	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	西25 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	早良3C - 515	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 東5 m 角地		1 低専 (60,80)		
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	() 118,397	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,818	100 [72.2]	165,953	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	166,000	
b	() 219,649	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	221,845	100 [125.2]	177,192	環境 0.0	177,000	
c	() 265,189	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	271,023	100 [155.8]	173,956	画地 0.0	174,000	
d	() 180,905	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	180,202	100 [97.0]	185,775	行政 0.0 その他 0.0	186,000	
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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 174,000 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							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,656,479	2,159,874	8,496,605	6,507,600	1,989,005	(0.9549) 1,899,301	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	46,324,415 円 (135,000 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	160.00	R C 4 F		565.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	342 ㎡	22.8 m x 16.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階が店舗、2 階～4 階が2 D Kタイプ(平均専有面積約4.5 ㎡)の共同住宅を想定			有効率の理由	95.8 %	片廊下式の開放外階段等による

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,220	301,920	4.0	1,207,680		
2 ~ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,430	193,050	2.0	386,100		
~										
~										
~										
計		565.00	95.8	541.00		881,070		2,365,980		
年額支払賃料						881,070 円 x 12ヶ月 = 10,572,840 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断				
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 504,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,572,840 円 x 4.0 % + 504,000 円 x 4.0 % = 443,074 円				
以上計 + a+ - -						10,633,766 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,365,980 円 x 96.0 % x 1.00 % = 22,713 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						10,656,479 円 (31,159 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	早良3 K (賃) - 405	1,286 (1,233)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,429	対象基準階の月額実質賃料 1,432 円/㎡
b	早良3 K (賃) - 906	1,442 (1,383)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,602	月額支払賃料 (1,430 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	510,000 円	102,000,000 x	0.5 %
維持管理費	443,074 円	11,076,840 x	4.0 %
公租公課	土地 135,800 円	査定額	
	建物 867,000 円	102,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,159,874 円 (	6,315 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	102,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 565.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,507,600 円 (19,028 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,656,479 円
総費用			2,159,874 円
純収益 -			8,496,605 円
建物等に帰属する純収益			6,507,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,989,005 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,899,301 円 (5,554 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	46,324,415 円 (		135,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

鑑定評価額	74,400,000 円	1㎡当たりの価格	480,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区室見1丁目2番4「室見1-2-5」			地積(㎡)	155	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)			
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域	南22 m 市道	水道、ガス、下水	室見300 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	室見 東方300 m	法令規制	商業(80,400)準防			
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いに中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域である。交通接近条件・環境条件等により、高度利用化が進展するものと予測する。新型コロナ流行の影響は懸念されるものの、地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	500,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	351,000 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、福岡市中央区・城南区・早良区・西区の幹線道路沿いを中心とする商業地域と把握される。需要者の中心は福岡市及びその周辺の事業者またはマンション業者である。新型コロナ流行の影響は懸念されるものの、需要は堅調で地価は上昇傾向を示している。取引される価格帯は一定しておらず、需要の中心となる価格帯は形成されていない状況である。									
(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、賃料に保守性・遅行性があること、還元利回り等の査定にやや困難があることにより、相対的に信頼性がやや劣る。よって、信頼性の高い取引事例より試算した比準価格を中心とし、収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討も行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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	270,000 円/㎡	[104.8]	100	100	[100.0]	480,000			
			100	[103.0]	[57.2]	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 451,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			変動状況	(一般的要因) 新型コロナの影響は不透明であるが、人口は増加傾向にあり、利便性に恵まれた地域の需要を中心に地価は上昇傾向を示している。 (地域要因) 背後地のマンション化の進展や賃貸物件への安定的な需要により、地価は上昇傾向を示している。 (個別的要因) 個別の変動要因はなく、地域内の標準的な画地である。					
	変動率	年間 +6.4 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	早良3C - 704	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南22 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
b	早良3C - 1013	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	西21 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種最高20m					
c	早良3C - 719	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		近商 (90,300)					
d	早良3C - 502	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	北25 m市道		商業 (90,400)					
e	早良3C - 1303	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南7.8 m市道		2中専 (60,150)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 349,751	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	363,042	$\frac{100}{[72.5]}$	500,748	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 298,880	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	306,053	$\frac{100}{[62.8]}$	487,346		501,000 487,000				
c	() 355,164	$\frac{100}{[130.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	276,482	$\frac{100}{[56.2]}$	491,961		492,000				
d	() 1,055,966	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,116,156	$\frac{100}{[140.4]}$	794,983		795,000				
e	() 293,643	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	291,949	$\frac{100}{[56.3]}$	518,560	[100.0] 100	519,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -10.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-17.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -10.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境	-25.0
c	買込み	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境	-35.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	+35.0
e	正常	% / 月 +0.38	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	-10.0 -15.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境	-20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 500,000 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)
	12,799,957	3,581,830	9,218,127	6,826,600	2,391,527	(0.9332) 2,231,773	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	54,433,488 円 (351,000 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 (㎡)		
店舗事務所共同住宅	81.05	R C 7 F		565.90		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	155 ㎡	11.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率の理由	92.3 %	ほぼ標準的

(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	72.60	93.0	67.52	2,800	189,056	5.0	945,280
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	2,000	151,560	3.0	454,680
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	1,850	140,193	2.0	280,386
							1.0	140,193
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	1,850	140,193	2.0	280,386
							1.0	140,193
~		7.00						
計		565.90	92.3	522.20		1,041,581		2,801,890 700,965
年額支払賃料				1,041,581 円 x 12ヶ月 = 12,498,972 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 522.20 ㎡ x 12ヶ月 = 626,640 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				13,125,612 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 525,024 円				
以上計 + a+ - -				12,600,588 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,801,890 円 x 96.0 % x 1.00 % = 26,898 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 %) 700,965 円 x 96.0 % x 0.2563 = 172,471 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				12,799,957 円 (82,580 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	早良3K(賃) - 301	1,895 (1,817)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,813	対象基準階の 月額実質賃料 1,893 円/㎡
b	早良3C(賃) - 603	2,049 (2,006)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,961	月額支払賃料 (1,850 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	535,000 円	107,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,706,330 円	13,125,612 x	13.0 %
公租公課	土地 217,000 円	査定額	
	建物 909,500 円	107,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,581,830 円 (	23,109 円 / m ²)	(経費率 28.0 %)
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	107,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 565.90 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,826,600 円 (44,043 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,799,957 円	
総費用		3,581,830 円	
純収益 -		9,218,127 円	
建物等に帰属する純収益		6,826,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,391,527 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,231,773 円 (14,399 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	54,433,488 円 (	351,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
福岡早良(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	800,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新3丁目212番42外「西新3-2-3」				地積(㎡)	171	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 6	銀行、小売店舗、中層ビルが建ち並び幹線道路沿いの商業地域	南36m 市道	水道、ガス、下水	西新近接	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 0m、北 20m			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 11m、奥行 約 16m、			規模	180㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 3.6m市道	交通施設	市営地下鉄空港線「西新」駅 北方近接	法令 商業(80,400)準防	規制 駐車場整備地区
地域要因の将来予測	ランドマーク型タワーマンションが新築され、店舗・事務所ビル、店舗付マンションの需要が強く、今後も商業地域として堅調に推移するものと予測される。ただし、新型コロナウイルスによる需要動向に留意する必要がある。							
(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	810,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	641,000 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、早良区及び中央区内の行政的条件や繁華性等が類似する商業地域である。典型的な需要者は、店舗付マンションや貸しビル建設を目的とした不動産事業者、店舗用地を要する企業等であり、経済情勢を見極めながら慎重に行動している。西新駅周辺では新型コロナウイルスによる需要減少が見られたが、タワーマンション新築等により土地需要は上昇傾向に戻っている。規模により価格にバラツキがあり、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	明治通り沿いの商業地域であり、事務所ビル、店舗付共同住宅等が多く見られる。収益価格は、各種設定が現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、繁華性等が類似した商業地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 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 740,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	早良区の人口は増加傾向が続いており、特にマンション需要を背景として土地価格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			(地域要因)	西新駅周辺の商業地域として、事務所ビルや店舗付マンション等の需要は堅調であり、地価は上昇している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
変動率	年間 +8.1 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良3C - 502	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ正方形	北25 m市道		商業 (90,400)		
b	早良3C - 815	福岡市早良区				更地	()	長方形	北23 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡中央3C - 1101	福岡市中央区				貸家建付地	()	台形	南東25 m市道		商業 (100,500) 駐車付置義務		
d	福岡中央3C - 1114	福岡市中央区				建付地	()	長方形	北東4 m市道		商業 (90,240) 駐車付置義務		
e	早良3K - 214	福岡市早良区				更地	()	長方形	西6 m市道 南6 m 角地		商業 (100,360)		
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	() 1,055,966	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,116,156	100 [120.8]	923,970	街路 交通・ 接近	0.0	924,000		
b	() 930,810	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	940,118	100 [120.8]	778,243	環境 画地	0.0	778,000		
c	() 733,312	100 [100.0]	[114.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	838,176	100 [104.8]	799,786	行政	0.0	800,000		
d	() 755,417	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	809,807	100 [104.4]	775,677	その他	0.0	776,000		
e	() 632,411	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [105.0]	617,354	100 [80.0]	771,693	[100.0] 100		772,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.52	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +22.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +22.0
c	正常	% / 月 +1.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +4.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 +1.20	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 -5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +18.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 810,000 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)
	17,196,726	4,615,227	12,581,499	7,878,000	4,703,499	(0.9549) 4,491,371	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	109,545,634 円 (641,000 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	110.00	R C 6 F		680.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	171 ㎡	11.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗はフローア-貸し、住戸は1LDKタイプ、平均面積約33㎡の住戸を15戸想定。			有効率の理由	82.5 %	中層店舗兼共同住宅において標準的。

(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	110.00	60.0	66.00	3,630	239,580	8.0		1,916,640		
2 ~	住居	110.00	90.0	99.00	2,250	222,750	2.0		445,500		
							1.0		222,750		
3 ~	住居	110.00	90.0	99.00	2,250	222,750	2.0		445,500		
							1.0		222,750		
4 ~ 6	住居	110.00	90.0	99.00	2,250	222,750	2.0		445,500		
							1.0		222,750		
~	塔屋	20.00									
計		680.00	82.5	561.00		1,353,330			4,144,140	1,113,750	
年額支払賃料					1,353,330 円 x 12ヶ月 =					16,239,960 円	
a共益費(管理費)					200 円/㎡ x 561.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,346,400 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				実費相当分							
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当							0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				17,586,360 円 x 4.0 %							
				+ 円 x 4.0 % =							703,454 円
以上計 + a+ - -											16,882,906 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,144,140 円 x 96.0 % x 1.00 % =							39,784 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,113,750 円 x 96.0 % x 0.2563 =							274,036 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =							0 円
総収益 + + +				17,196,726 円 (100,566 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	早良3K(賃) - 706	2,390 (2,292)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,390	対象基準階の 月額実質賃料 2,302 円/㎡
b	早良3K(賃) - 304	2,219 (2,219)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,219	月額支払賃料 (2,250 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	650,000 円	130,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,286,227 円	17,586,360 x	13.0 %
公租公課	土地 314,000 円	査定額	
	建物 1,105,000 円	130,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	130,000 円	130,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	130,000 円	130,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,615,227 円 (	26,990 円 / m ²)	(経費率 26.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	130,000,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² x 680.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,878,000 円 (46,070 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,196,726 円
総費用			4,615,227 円
純収益 -			12,581,499 円
建物等に帰属する純収益			7,878,000 円
土地に帰属する純収益 -			4,703,499 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,491,371 円 (26,265 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	109,545,634 円 (		641,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
福岡早良(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	252,000,000 円	1㎡当たりの価格	488,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6)路線価又は倍率	[令和 3 年1月] 倍率種別	370,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		
(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	福岡市早良区城西 1 丁目 6 9 番「城西 1 - 5 - 2 5」			地積 (㎡)	516	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 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	台形 1.2 : 1	店舗兼共同住宅 SRC 10	中高層の店舗付共同住宅、マンション等が建ち並び商業地域	南西21 m 市道	水道、ガス、下水	西新400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 1 m市道	交通 西新駅南東方400 m	法令 近商 (80,300) 準防		
	地域要因の将来予測	西新商店街に直結する準幹線市道沿いに下駄履きマンションが多く建ち並び商業地域である。新型コロナウイルス感染拡大の影響はあるが、プラリバ跡地開発効果による地価の上昇推移を予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	495,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	445,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の中心は早良区北部で連続性の良い路線商業地域である。近隣地域は駅や既存商店街に近く、人気の高い住宅街を背後に控えていることから、事業者の出店意欲を見込んだ店舗付きマンションや単身者向け賃貸マンションの建設需要が強まっており、近くでは、1 階店舗で地上 1 4 階建の有料老人ホームも開業した。なお、画地規模や利用目的等によって取引価格にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯の特定は難しい。							
(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、商環境に類似性のある周辺取引事例を採用して試算し検討した結果であり、市場の実勢を反映しており信頼性がある。収益価格は、建築計画や賃料収入をはじめ試算過程に想定要素を多く含んでいるが、特に、昨今の経済環境を考慮した場合、事業計画が不安定であり精度に懸念が残る。そこで、実証的で説得力に優る比準価格を中心に収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意しながら鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 0.0 域 交通 -15.0 要 環境 -25.0 因 行政 0.0 其他 -10.0
	福岡早良(県) 5 - 5							
	前年指定基準地の価格	[104.8]	100	100	[100.0]	479,000		
	270,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[57.4]	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 453,000 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	コロナ禍の影響は小さくないが、超低金利政策の長期化等を背景に、立地条件に恵まれた商業地への需要は根強いものがある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	近接地のプラリバでは、この 4 月に全店舗がグランドオープンした。			
	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	早良3K - 312	福岡市早良区		更地	()	不整形	南西7.5 m市道		近商 (87,200) 高度地区2種20m				
b	早良3C - 1013	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	西21 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種最高20m				
c	早良3C - 704	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南22 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡城南3C - 210	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東8.4 m市道		商業 (90,400)				
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	() 287,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	313,872	$\frac{100}{[63.4]}$	495,066	街路 0.0 交通・接近 0.0	495,000			
b	() 298,880	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	306,053	$\frac{100}{[69.9]}$	437,844	環境 0.0	438,000			
c	() 349,751	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	363,042	$\frac{100}{[68.3]}$	531,540	画地 0.0	532,000			
d	() 445,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	453,947	$\frac{100}{[88.4]}$	513,515	行政 0.0	514,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -17.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -5.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -5.0
c	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 -11.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -5.0
d	正常	% / 月 +0.35	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 495,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	36,477,518	8,752,662	27,724,856	17,392,200	10,332,656	(0.9121) 9,424,416	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	229,863,805 円 (445,000 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 (㎡)		
店舗付共同住宅	180.00	S R C 10 F		1,505.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	516 ㎡	28.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 21.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～10階は1住戸が平均33㎡程度(1K)の共同住宅36戸を想定。			有効率の理由	86.4 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	3,200	403,200	6.0	2,419,200
2 ~ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	2,000	261,000	1.0	261,000
5 ~ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,100	274,050	1.0	274,050
8 ~ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,150	280,575	1.0	280,575
~		20.00						
計		1,505.00	86.4	1,300.50		2,850,075		4,866,075 2,446,875
年額支払賃料				2,850,075 円 x 12ヶ月 = 34,200,900 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 1300.50 ㎡ x 12ヶ月 = 1,872,720 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)				13,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 1,248,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				36,073,620 円 x 4.0 % + 1,248,000 円 x 4.0 % = 1,492,865 円				
以上計 + a+ - -				35,828,755 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,866,075 円 x 96.0 % x 1.00 % = 46,714 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,446,875 円 x 96.0 % x 0.2563 = 602,049 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				36,477,518 円 (70,693 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	早良3C(賃) - 305	1,900 (1,852)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [130.0]	2,088	対象基準階の 月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	早良3C(賃) - 903	1,064 (1,064)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [65.0]	100 [100.0]	1,637	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,435,000 円	287,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,732,162 円	37,321,620 x	10.0 %
公租公課	土地 572,000 円	査定額	
	建物 2,439,500 円	287,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	287,000 円	287,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	287,000 円	287,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,752,662 円 (	16,963 円 / m ²)	(経費率 24.0 %)
(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	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(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	287,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 1,505.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,392,200 円 (33,706 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		36,477,518 円	
総費用		8,752,662 円	
純収益 -		27,724,856 円	
建物等に帰属する純収益		17,392,200 円	
土地に帰属する純収益 -		10,332,656 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		9,424,416 円 (18,264 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	229,863,805 円 (	445,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡早良(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	93,100,000 円	1㎡当たりの価格	283,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 3年1月] 210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江2丁目259番外「荒江2-12-1」				地積(㎡)	329	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 RC 8	店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西20m 国道、東側道	水道、ガス、下水	別府1.3 km	(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 50m、北 70m			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 20m、奥行 約 18m、			規模	330㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.0m 国道	交通 別府1.3 km	法令 近商(90,300)準防	規制	
(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	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	289,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	269,000 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、福岡市早良区荒江地区やその周辺地域に位置する幹線沿いの商業地域等である。需要者の中心は、物販及び飲食店舗を営む法人等である。対象不動産が接面する国道沿いでは直近において新規の店舗立地なども複数みられる状況にあり、同一需給圏内における店舗の立地需要は比較的安定的に推移している。取引価格については、立地や土地の規模等に応じてまちまちである。							
(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、早良区内で幹線道路等に面する商業地等に係る取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補正により求めたものであり、市場性を反映し、規範性は高い。また、収益価格の試算において採用した諸元は最近の実態を反映したもので、収益価格も一定の規範性が認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 270,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	変動要因	当面は新型コロナウイルス感染症による影響度を注視する必要があるものの、早良区内の商業地地価は全般的に上昇傾向が続いている。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 福岡早良 5 - 3 公示価格 274,000 円/㎡							
変動率		年間 +4.8%	半年間 +3.3%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良3C - 1013	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	西21 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
b	早良3C - 704	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南22 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	早良3C - 1206	福岡市早良区		更地	()	長方形	南8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
d	早良3C - 719	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		近商 (90,300)		
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	() 298,880	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	306,053	100 [109.7]	278,991	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	287,000	
b	() 349,751	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	363,042	100 [129.0]	281,428	画地 +3.0 行政 0.0	290,000	
c	() 251,544	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	258,084	100 [92.1]	280,221	その他 0.0	289,000	
d	() 355,164	100 [130.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	276,482	100 [98.9]	279,557		288,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +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： 289,000 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)	
	21,059,693	5,922,901	15,136,792	11,332,200	3,804,592	(0.9549) 3,633,005	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	88,609,878 円 (269,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	192.00	R C 5 F		960.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	300 %	300 %	329 ㎡	22.5 m x 18.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階以上居宅（平均専有面積約30㎡・1LDK）を想定			有効率の理由	88.0 %	建物の構造・階層・規模・用途より判断した

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	192.00	80.0	153.60	3,100	476,160	6.0		2,856,960	
2 ~ 5	居宅	192.00	90.0	172.80	1,710	295,488	1.0		295,488	
~										
~										
~										
計		960.00	88.0	844.80		1,658,112			4,038,912	1,181,952
年額支払賃料					1,658,112 円 x 12ヶ月 =					19,897,344 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ x 844.80 ㎡ x 12ヶ月 =					1,216,512 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +					= 480,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					21,113,856 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % =					863,754 円
以上計 + a+ - -										20,730,102 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,038,912 円 x 96.0 % x 1.00 % =					38,774 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,181,952 円 x 96.0 % x 0.2563 =					290,817 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					21,059,693 円 (64,011 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	早良3C(賃) - 1302	1,600 (1,600)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,743	対象基準階の月額実質賃料 1,748 円/㎡
b	早良3C(賃) - 1301	1,692 (1,690)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,757	月額支払賃料 (1,710 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	935,000 円	187,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,807,201 円	21,593,856 x	13.0 %
公租公課	土地 217,200 円	査定額	
	建物 1,589,500 円	187,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	187,000 円	187,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	187,000 円	187,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,922,901 円 (	18,003 円 / m ²)	(経費率 28.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 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	187,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² x 960.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	11,332,200 円 (34,444 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,059,693 円	
総費用		5,922,901 円	
純収益 -		15,136,792 円	
建物等に帰属する純収益		11,332,200 円	
土地に帰属する純収益 -		3,804,592 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,633,005 円 (11,043 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	88,609,878 円 (	269,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	209,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	203,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 3 年 1 月] 155,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区原 6 丁目 7 5 5 番 1 外「原 6 - 2 3 - 2 5」			地積 (m ²)	1,029	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)	
	台形 1.5 : 1	店舗兼事務所 S 2	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西 25 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	藤崎 2 km	(その他) 高度地区 2 種 20m (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 32 m、奥行 約 32 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 県道	交通 藤崎駅南西方 2 km	法令 2 住居 (60,200)	高度地区 2 種 20m	
	地域要因の将来予測	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域であり、2020年11月に大規模ショッピングセンターであるイオン原店が開業した。今後は当面、現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+3.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	207,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	170,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区及び隣接区の商業地域、住商混在地域一帯と判定した。店舗用地の需要者は新規出店を目的とする事業者が中心であるが、接面街路、繁華性等の立地条件、出店店舗によって取引価格の水準は様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。また、交通利便性、生活利便性に優れる商業地域では、堅調な住宅需要を背景に共同住宅用地としての土地利用が見られる。今後は新型コロナの動向と不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する地域的特性が類似する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格ではあるが、想定項目が介在し、また、新規賃料の上昇は地価の上昇と比べて緩やかであるため、低位に試算された。以上により、本件では標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) 5 - 5	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 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 270,000 円 / m ²	[104.8] 100	100 [103.0]	100 [140.0]	[103.0] 100	202,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +1.0 +32.0 +5.0 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 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 % 半年間 %			価格変動要因	(一般的) 要因 (地域) 要因 (個別的) 要因	新型コロナ拡大の 2020 年以降も早良区の地価は上昇基調にあるが、今後の動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。 県道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。大規模商業施設であるイオン原店が 2020 年 1 月に開業した。 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	早良3C - 912	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	西25 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡城南3C - 216	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南40 m国道		近商 (90,200)		
c	福岡西3C - 102	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	東20 m国道 南6 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡西3C - 209	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北13 m国道 東8 m 角地		1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 265,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	271,023	$\frac{100}{[134.2]}$	201,955	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	() 165,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	166,976	$\frac{100}{[83.2]}$	200,692		208,000	
c	() 175,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	178,002	$\frac{100}{[88.4]}$	201,360		207,000	
d	() 108,508	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	152,904	$\frac{100}{[85.7]}$	178,418		207,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			184,000	
									[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +29.0	画地 0.0	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 -1.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.39	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 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 207,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内に存しており、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)
	17,783,194	3,628,460	14,154,734	6,993,000	7,161,734	(0.9757) 6,987,704	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	174,692,600 円 (170,000 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	600.00	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
2住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	1,029 ㎡	41.0 m x 28.0 m	前面道路：県道 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 階事務所を想定。			有効率 の理由	100.0 %	1 棟貸しを想定。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	2,310	1,386,000	6.0	8,316,000	
~ 2	事務所	100.00	100.0	100.00	1,500	150,000	6.0	900,000	
~									
~									
~									
計		700.00	100.0	700.00		1,536,000		9,216,000	
年額支払賃料				1,536,000 円 x 12ヶ月 =					18,432,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため非計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				18,432,000 円 x 4.0 % + 円 x % =					737,280 円
以上計 + a+ - -									17,694,720 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				9,216,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					88,474 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				17,783,194 円 (17,282 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	早良3C(賃) - 906	2,686 (2,677)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,741	対象基準階の 月額実質賃料 2,322 円/㎡
b	早良3C(賃) - 905	2,070 (2,065)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,091	月額支払賃料 (2,310 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	525,000 円	105,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	552,960 円	18,432,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 1,448,000 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 ~	3,628,460 円 (	3,526 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	105,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² × 700.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	6,993,000 円 (6,796 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,783,194 円	
総費用		3,628,460 円	
純収益 -		14,154,734 円	
建物等に帰属する純収益		6,993,000 円	
土地に帰属する純収益 -		7,161,734 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		6,987,704 円 (6,791 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	174,692,600 円 (	170,000 円 / m ²)	