

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	43,700,000 円	1㎡当たりの価格	214,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区市崎2丁目4番ほか1筆 市崎2-2-9				地積(㎡)	204	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	高宮950m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 20m、北 90m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	高宮駅西方950m	法令 1低専(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は高台の高級住宅地内に位置し南区随一の人気小学校区にあるため、需要は引き続き強含みを維持し、当分の間、地価は上昇基調で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	214,000 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	同一需給圏は西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅及び「高宮」駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は中高所得のエンドユーザーが中心となる。圏内は都心への交通アクセスに優れ、良好な住環境を維持していることから、住宅地需要は強含みで推移している。市場の中心価格帯は土地のみで約4千万～4千5百万円、土地建物の総額で約6千万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内及びその周辺の土地利用状況や投資採算性等を考慮して、収益還元法は非適用とした。比準価格は現実の取引に生じた事例に適正な補修正を施して求め、地域の市場性を客観的に反映した価格となった。よって、本件評価においては、比準価格を採用し、指定基準地価格との均衡や同一需給圏の推移動向、及び単価と総額との関連にも留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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 街路 0.0 地 街路 0.0
	福岡南(県) - 12							標準 交通 0.0 域 交通 +3.0
	前年指定基準地の価格	[103.1]	100	100	[100.0]	214,000	標準 環境 0.0 要 環境 +37.0	
320,000 円/㎡		100	[102.0]	[151.0]	100		補画地 +2.0 因 行政 +7.0	
	公示価格 円/㎡						正行政 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 194,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動形状要因	区内の人口増加傾向と依然続く良好な融資環境の影響を受け不動産取引は好調を維持している。	内訳	
	- 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 +10.3 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 3 1 K - 615	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡南 1 C - 604	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	西4 m私道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南 1 C - 708	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西5.8 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡南 1 C - 1310	福岡市南区		更地	()	長方形	西8 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡南 1 C - 603	福岡市南区		建付地	()	台形	南東6.5 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 214,761	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	233,230	100 [98.0]	237,990	街路 交通・ 0.0	238,000	
b	() 184,920	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	211,393	100 [96.0]	220,201	接近 環境 0.0	220,000	
c	() 194,706	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	206,388	100 [99.0]	208,473	画地 行政 0.0	208,000	
d	() 195,057	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	206,760	100 [102.0]	202,706	その他 0.0	203,000	
e	() 202,854	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	215,025	100 [106.0]	202,854	[100.0] 100	203,000	
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 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	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 +3.0	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： 214,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は持ち家主体の第一種低層住居専用地域に指定されており、不動産の収益性よりも居住の快適性や類似不動産との比較により価格形成がなされるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 福岡南（県） - 2, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 29,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 150,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '福岡市南区井尻3丁目1184番5' and '低層住宅地'.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南1C - 502	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m私道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南1C - 508	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南西3.8 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	福岡南1C - 315	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南西4.9 m市道		1住居 (60,196) 高度地区2種20m		
d	福岡南31K - 612	福岡市南区		更地	()	台形	南東7.5 m市道		準住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 131,856	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	149,067	$\frac{100}{[96.9]}$	153,836	街路 交通・ 0.0	154,000	
b	() 127,772	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,077	$\frac{100}{[89.3]}$	152,382	接近 環境 0.0	152,000	
c	() 124,019	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	136,943	$\frac{100}{[88.3]}$	155,088	画地 行政 0.0	155,000	
d	() 151,734	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,390	$\frac{100}{[112.1]}$	147,538	その他 0.0	148,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.67	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +1.0	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： 153,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,566,253	929,520	3,636,733	2,758,400	878,333	(0.9757) 856,990	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	21,424,750 円 (108,000 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	S 3 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	198㎡	14.0 m × 15.0 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	約 4 2 ㎡、1 L D K 程度を想定			有効率の理由	95.0%	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	90.00	95.0	85.50	1,440	123,120	1.0	123,120
2 ~	共同住宅	90.00	95.0	85.50	1,480	126,540	1.0	126,540
3 ~	共同住宅	90.00	95.0	85.50	1,480	126,540	1.0	126,540
~								
~								
計		270.00	95.0	256.50		376,200		376,200
年額支払賃料				376,200 円 × 12ヶ月 = 4,514,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,514,400 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 235,320 円				
以上計 + a+ - -				4,471,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				376,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,574 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 %) 376,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 91,599 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				4,566,253 円 (23,062 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 305	1,135 (1,135)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,493	対象基準階の 月額実質賃料 1,513 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 1 K - 1309	1,226 (1,200)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,518	月額支払賃料 (1,480 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	172,400 円	43,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	235,320 円	4,706,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 69,300 円	査定額	
	建物 366,300 円	43,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,100 円	43,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,100 円	43,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	929,520 円 (	4,695 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)	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	43,100,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 270.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,758,400 円 (13,931 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,566,253 円
総費用			929,520 円
純収益 -			3,636,733 円
建物等に帰属する純収益			2,758,400 円
土地に帰属する純収益 -			878,333 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			856,990 円 (4,328 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	21,424,750 円 (		108,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区老司5丁目651番36 老司5 38 12				地積 (㎡)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南3.8m 市道	水道、ガス、下水	大橋4.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 80m、南 80m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.8m市道	交通施設	大橋駅南方4.5km	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	66,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部の郊外の住宅地域一円である。需要者は福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーである。福岡市中心部の強い需要が拡がりを見せ、圏内の住宅地需要は堅調に推移している。また、近年の地価上昇により、住宅取得時には、総額を抑制するため土地需要面積が小規模化する傾向が見られる。市場の中心価格帯は、土地で約1,200万円、新築戸建てで約3,000~3,500万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に生じた事例に基づいて求められており、現下の地域市況を実証的に反映した価格となった。収益価格は当該地域が収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であることから非適用とした。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 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 補正 画地 行政 その他	
	福岡南(県) - 19	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [151.0]	[100.0] 100	66,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +4.0 +10.0 +32.0 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 63,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	区内の人口増加傾向と依然続く良好な融資環境を背景に不動産取引は好調を維持している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +5.1% 半年間 %	地域要因	地域内において建物の建替えや中規模画地の区画割による販売が多くなり、需要は堅調に推移している。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 3 1 K - 1414	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西4 m市道 北東4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
b	福岡南 3 1 K - 1314	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南 1 C - 1307	福岡市南区		建付地	()	長方形	北4 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域		
d	福岡南 1 C - 305	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東6.2 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	福岡南 3 1 K - 1419	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南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	() 71,084	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	72,257	100 [103.0]	70,152	街路 交通・ 接近	0.0	70,200
b	() 68,916	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,604	100 [103.0]	69,518	環境 画地	0.0	69,500
c	() 67,025	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	69,062	100 [104.0]	66,406	行政	0.0	66,400
d	() 67,222	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	70,852	100 [118.0]	60,044	その他	0.0	60,000
e	() 63,023	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [96.9]	68,096	100 [105.1]	64,792	[100.0] 100	0.0	64,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 66,200 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、原価法は適用できない。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は自己所有目的の住宅建設が中心であり、不動産の収益性よりも居住の快適性に着目する地域であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 わがまち不動産研究所. Row 1: 福岡南(県) - 4, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 中村 世明 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 69,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 252,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南1C - 7	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北東5.7 m市道 南3.9 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
b	福岡南1C - 708	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西5.8 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南1C - 603	福岡市南区		建付地	()	台形	南東6.5 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区		
d	福岡南1C - 1310	福岡市南区		更地	()	長方形	西8 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	() 259,678	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	263,751	$\frac{100}{[103.0]}$	256,069	街路 交通・ 0.0	256,000	
b	() 194,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	202,689	$\frac{100}{[78.2]}$	259,193	接近 環境 0.0	259,000	
c	() 202,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	215,025	$\frac{100}{[84.8]}$	253,567	画地 行政 0.0	254,000	
d	() 195,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	203,054	$\frac{100}{[79.6]}$	255,093	その他 0.0	255,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 257,000 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)
	8,345,746	1,631,235	6,714,511	4,281,680	2,432,831	(0.9556) 2,324,813	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	58,120,325 円 (210,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	152.83	R C 3 F		397.50		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	277 ㎡	12.0 m × 23.0 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K (約 3 3 ㎡程度) 1 1 戸の共同住宅を想定。			有効率 の理由	90.5 %	片廊下式・開放廊下のため

(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	132.50	74.6	98.91	1,850	182,984	1.0	182,984	
2 ~ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	1,893	247,037	1.0	247,037	
3 ~ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	1,893	247,037	1.0	247,037	
~									
~									
計		397.50	90.5	359.91		677,058		677,058	
年額支払賃料				677,058 円 × 12ヶ月 =					8,124,696 円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 +					= 480,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				8,124,696 円 × 5.0 % + 480,000 円 × 5.0 % =					430,235 円
以上計 + a+ - -									8,174,461 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				677,058 円 × 95.0 % × 1.00 % =					6,432 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 %) 677,058 円 × 95.0 % × 0.2563 =					164,853 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0 円
総収益 + + +				8,345,746 円 (30,129 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 701	2,244 (2,152)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,040	対象基準階の 月額実質賃料 1,935 円/㎡
b	福岡南(賃) 1 C - 702	1,924 (1,845)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,803	月額支払賃料 (1,893 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	286,400 円	71,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	430,235 円	8,604,696 ×	5.0 %
公租公課	土地 162,800 円	査定額	
	建物 608,600 円	71,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,631,235 円 (	5,889 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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	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	0.9556
(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	71,600,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 397.50 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	4,281,680 円 (15,457 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,345,746 円	
総費用		1,631,235 円	
純収益 -		6,714,511 円	
建物等に帰属する純収益		4,281,680 円	
土地に帰属する純収益 -		2,432,831 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,324,813 円 (8,393 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	58,120,325 円 (	210,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	37,100,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区柳河内2丁目970番67 柳河内2-5-17				地積 (㎡)	331	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	高宮2.1km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 60m、南 90m、北 90m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	高宮駅南西方2.1km	法令 1住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域であるが、近隣地域周辺では、規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲地等の建設が継続しており、当面は同様の傾向で土地利用が進むと予測する。						
(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	114,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	90,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は主として西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、低金利政策による需要拡大も相俟って、近時では高値の取引も散見される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建で総額3,500~4,000万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (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	地 街路 交通 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 -10.0 因 行政 -1.0 其他 0.0
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	91,900 円/㎡	[108.8]	100	100	[100.0]	110,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因		県平均を上回る高さの南区の人口増加率を背景に、交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要は総じて旺盛である。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因		近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲が多く見受けられ、需要は堅調で地価は上昇基調にある。		
	変動率	年間 +7.7 %	半年間 %	個別的要因		特にない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 1 C - 1413	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東3.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡南 1 C - 908	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	西4.2 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
c	福岡南 3 1 K - 1117	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東3 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
d	福岡南 1 C - 204	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	東5 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	() 81,764	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [89.1]	97,640	100 [92.2]	105,900	街路 交通・ 0.0	106,000	
b	() 105,858	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	114,009	100 [98.0]	116,336	接近 環境 0.0	116,000	
c	() 113,886	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	122,427	100 [106.7]	114,739	画地 行政 0.0	115,000	
d	() 113,723	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	117,248	100 [98.0]	119,641	その他 0.0	120,000	
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 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 -1.0
b	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -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： 114,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,709,952	1,138,460	4,571,492	3,347,200	1,224,292	(0.9757) 1,194,542	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	29,863,550 円 (90,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	331㎡	15.0 m × 23.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建のアパート(ファミリータイプ)を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	180.00	100.0	180.00	1,350	243,000	2.0	486,000
							1.0	243,000
2 ~ 2	住宅	180.00	100.0	180.00	1,370	246,600	2.0	493,200
							1.0	246,600
~								
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		489,600		979,200
								489,600
年額支払賃料					489,600円 × 12ヶ月 = 5,875,200円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					5,875,200円 × 5.0% + 円 × % = 293,760円			
以上計 + a+ - -					5,581,440円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					979,200円 × 95.0% × 1.00% = 9,302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%) 489,600円 × 95.0% × 0.2563 = 119,210円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円			
総収益 + + +					5,709,952円 (17,251円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1C - 1402	1,339 (1,283)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,440	対象基準階の月額実質賃料 1,402円/㎡
b	福岡南(賃) 1C - 1405	1,269 (1,242)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,379	月額支払賃料 (1,370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	209,200 円	52,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	293,760 円	5,875,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 86,400 円	査定額	
	建物 444,500 円	52,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	52,300 円	52,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	52,300 円	52,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,138,460 円 (	3,439 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(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	52,300,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 360.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,347,200 円 (10,112 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,709,952 円	
総費用		1,138,460 円	
純収益 -		4,571,492 円	
建物等に帰属する純収益		3,347,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,224,292 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,194,542 円 (3,609 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	29,863,550 円 (	90,200 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
福岡南(県) - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治 印

鑑定評価額	37,100,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住4丁目13区79番5 長住4 13 25			地積(㎡)	256	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)		
	1:1.5	住宅W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	高宮3.6km			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19.5m、規模			250㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北6m市道路	交通 高宮駅 南西方3.6km	法令 1低専(50,80)			
	地域要因の将来予測	区画整然とした古くからの戸建住宅団地であり、今後も規模の大きい画地の細分割を伴いながら住宅地として推移するものと予測する。良好な住環境を背景に、地価は今後も強含みで推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	145,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区長住地区を中心とする住宅地域で、主たる需要者は福岡中心部への通勤者等が想定される。当圏域は、西鉄沿線等と比較すると交通利便性はやや劣るものの、良好な住環境を背景に需要は堅調に推移しており、近時は、画地の細分割などの動きも活発で、小粒の画地を中心に高水準の取引が確認される。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば土地で総額3,700万円程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、長住地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された基準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等からアパート用地の需要も弱いことを踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向等も踏まえ、基準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年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/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	南区では、人口・土地取引件数とも増加傾向、住宅着工数も安定的に推移している。低金利を背景に住宅地の需要は堅調に推移している。			
	変動率	年間 +7.4%	半年間	%	(地域要因)	駅から離れた住宅地域であるが、良好な住環境を背景に需要は堅調に推移。一般的要因等の影響も受け、地価は強含みで推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南1C - 1401	福岡市南区		更地	()	長方形	東8 m市道 北6 m 角地		1低専 (60,80)		
b	福岡南1C - 205	福岡市南区		更地	()	不整形	西12 m市道 南西4 m 角地		1低専 (60,80)		
c	福岡南1C - 206	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西3.8 m市道 南東3.4 m 角地		1低専 (60,80)		
d	福岡南1C - 210	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (50,80)		
e	福岡南1C - 1402	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	南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	() 145,283	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	144,315	$\frac{100}{[104.0]}$	138,764	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	144,000	
b	() 164,219	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	167,117	$\frac{100}{[116.5]}$	143,448	画地 +4.0 行政 0.0	149,000	
c	() 137,149	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	138,468	$\frac{100}{[98.0]}$	141,294	その他 0.0	147,000	
d	() 133,797	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,550	$\frac{100}{[100.0]}$	139,550	その他 0.0	145,000	
e	() 127,371	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	130,065	$\frac{100}{[96.0]}$	135,484	[104.0] 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 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.63	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 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.62	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 -3.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 145,000 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 戸建住宅地域に所在し、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡南(県) - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	38,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大池1丁目2番20 大池1-22-8				地積(㎡)	264	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150) (その他) 高度地区2種15m			
(2)近隣地域	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	高宮1.7km				
	範囲	東 200m、西 140m、南 40m、北 150m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特になし。		街 6.0m市道	交通 高宮駅 南西方1.7km	法令 1中専 (60,150)	高度地区			
地域要因の将来予測	当該地域は、比較的積規模の大きい戸建住宅を中心に共同住宅も混在する地域である。生活利便性に優れていることから、恵まれた住環境を維持するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	147,000 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、南区内北部の最寄駅からバス便の戸建住宅、共同住宅等を中心とした既成住宅地の圏域。需要者の中心は、福岡市中心部への通勤者等である。近年、周辺では住宅地需要、賃貸住宅需要が旺盛で、取引が活発化している。市場の中心価格帯は土地2500~4000万円程度、新築住宅では4000~5500万円程度が中心価格帯である									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	単身者向けやファミリー向けマンションを中心に周辺には賃貸共同住宅が多いが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であることから、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する比準価格を重視して、収益価格を参考とし、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 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 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		
	福岡南(県) - 6	[107.4] 100	100 [104.0]	100 [98.7]	[100.0] 100	141,000				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、マンション分譲・戸建分譲ともに活発。大橋駅商店街はリニューアルオープンした。				
	- 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〕	生活利便性に恵まれた閑静な住宅地域であり、住宅地需要は引き続き旺盛である。			
変動率 年間 +8.3% 半年間 %					〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 3 1 K - 1311	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
b	福岡南 1 C - 916	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	南西6.2 m市道 南東5.7 m 角地		2 中専 (70,150) 2種15m			
c	福岡南 1 C - 1201	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1 低専 (50,80)			
d	福岡南 1 C - 412	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	北西5 m道路		1 低専 (50,80)			
e	福岡南 3 1 K - 1118	福岡市南区				更地	()	長方形	北4.1 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m			
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	() 106,250	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	122,917	100 [85.0]	144,608	街路 交通・ 接近	0.0	145,000			
b	() 127,688	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	129,919	100 [85.0]	152,846	環境 画地	0.0	153,000			
c	() 135,355	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	144,559	100 [95.7]	151,054	行政	0.0	151,000			
d	() 131,610	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	146,128	100 [99.7]	146,568	その他	0.0	147,000			
e	() 127,891	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	138,506	100 [96.8]	143,085		[100.0] 100	143,000			
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 +0.69	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	-15.0
b	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-15.0
c	正常	% / 月 +0.75	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	-7.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.64	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	+5.0
e	正常	% / 月 +0.75	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 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 147,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 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)
	4,499,831	861,900	3,637,931	2,419,200	1,218,731	(0.9757) 1,189,116	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	29,727,900 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	130.00	L S 2 F		260.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	264 ㎡	15.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の利用状況により、2LDKの居宅を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	居宅	130.00	100.0	130.00	1,400	182,000	1.0	182,000	1.0	182,000
2 ~	居宅	130.00	100.0	130.00	1,450	188,500	1.0	188,500	1.0	188,500
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		370,500				370,500
年額支払賃料						370,500 円 × 12ヶ月 =				4,446,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + =				192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されている為、計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,446,000 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % =				231,900 円
以上計 + a+ - -										4,406,100 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						370,500 円 × 95.0 % × 1.00 % =				3,520 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 %) 370,500 円 × 95.0 % × 0.2563 =				90,211 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						4,499,831 円 (17,045 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 901	1,255 (1,000)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	1,554	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	福岡南(賃) 1 C - 902	1,374 (1,318)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,527	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	福岡南(賃) 1 C - 903	1,082 (1,038)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,353	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	151,200 円	37,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	231,900 円	4,638,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 81,900 円	査定額とする。	
	建物 321,300 円	37,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	861,900 円 (	3,265 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	37,800,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 260.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,419,200 円 (9,164 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,499,831 円	
総費用		861,900 円	
純収益 -		3,637,931 円	
建物等に帰属する純収益		2,419,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,218,731 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,189,116 円 (4,504 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	29,727,900 円 (	113,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 5 日提出
福岡南(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント(株)
福岡南(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区中尾3丁目226番 中尾3-18-7				地積 (㎡)	155	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西4.2m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.2km	(その他) (60,168)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 40m、南 50m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 12.5m、規模		155㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.2m 市道	交通施設	高宮駅 南西方3.2km 法令 1住居 (60,168) 規制		
	地域要因の将来予測	需給動向の大きな変化はなく利用状況は当面現状のままであるものと思料される。地価水準については、昨年同様、周辺の好調な分譲地取引に牽引され、上昇基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	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	97,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	79,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部、城南区南部に存する住宅地がその圏域である。皿山及び長住地区等の高品位住宅地域に近接するものの、当該地域は街路条件等の環境条件が劣り、地価水準は左記地区ほどではない。典型的需要者は福岡市における一般所得層(個人)が中心である。郊外の住宅地域であるが、好調な分譲地取引に牽引され、地価は上昇基調にあるものと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては類似性の高い事例からの比準が可能であったことから当該価格の精度は高く、市場を反映しているものと判断される。収益価格は収益性に着目した理論的価格であるが、近隣地域は、共同住宅等の収益物件も見受けられるものの自己使用物件が支配的であるため、試算値の説得力にやや欠ける。試算価格の調整にあたっては、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	標準地番号	-		100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +3.0	
			100	[]	[]			標準 画地 0.0 因 行政 -2.0	
								標準 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	91,900 円/㎡	[108.8]	100	100	[100.0]	96,100	標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
			100	[100.0]	[104.0]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +3.0	
								標準 画地 0.0 因 行政 -2.0	
								標準 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動要因	マンション価格に割高感、個人投資行動に鈍化が認められるようになったが、住宅分譲地の需要は依然好調で、地価上昇圧力が認められる。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡			低金利等を背景に好調な分譲地取引に牽引され、街路条件等の劣る当該地域においても昨年と同様に地価上昇の傾向が認められる。		
	標準地番号	-					特に変動はない。		
	変動率	年間 +9.7%	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南1C - 1222	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m市道 北東5.5 m 角地		1低専 (60,80)				
b	福岡南1C - 1224	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	西6.8 m市道 北4 m 角地		1低専 (60,80)				
c	福岡南1C - 1410	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南東5.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡南31K - 106	福岡市南区		建付地	()	台形	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	() 103,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	104,157	$\frac{100}{[107.1]}$	97,252	街路 交通・ 0.0	97,300			
b	() 100,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	99,915	$\frac{100}{[105.0]}$	95,157	接近 環境 0.0	95,200			
c	() 102,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,031	$\frac{100}{[109.2]}$	98,014	画地 行政 0.0	98,000			
d	() 88,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	102,777	$\frac{100}{[105.0]}$	97,883	その他 0.0	97,900			
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 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 97,100 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			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,130,560	418,700	1,711,860	1,209,600	502,260	(0.9757) 490,055	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	12,251,375 円 (79,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	168%	155㎡	13.0 m × 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDK。			有効率の理由	100.0%	外階段を想定。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,300	84,500	2.0	169,000
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,300	84,500	1.0	84,500
~							2.0	169,000
~							1.0	84,500
計		130.00	100.0	130.00		169,000		338,000
年額支払賃料						169,000円 × 12ヶ月 = 2,028,000円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない		
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 168,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,028,000円 × 5.0% + 168,000円 × 5.0% = 109,800円		
以上計 + a+ - -						2,086,200円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						338,000円 × 95.0% × 1.00% = 3,211円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 169,000円 × 95.0% × 0.2563 = 41,149円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円		
総収益 + + +						2,130,560円 (13,746円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1C - 501	907 (907)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,152	対象基準階の 月額実質賃料 1,330円/㎡
b	福岡南(賃) 1C - 502	1,071 (1,006)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,785	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	福岡南(賃) 1C - 503	1,098 (1,053)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,373	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	75,600 円	18,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	109,800 円	2,196,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 34,900 円	査定額	
	建物 160,600 円	18,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	18,900 円	18,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,900 円	18,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	418,700 円 (	2,701 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	18,900,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 130.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,209,600 円 (7,804 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,130,560 円	
総費用		418,700 円	
純収益 -		1,711,860 円	
建物等に帰属する純収益		1,209,600 円	
土地に帰属する純収益 -		502,260 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		490,055 円 (3,162 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	12,251,375 円 (	79,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡南(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成31年1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区筑紫丘1丁目1308番147 筑紫丘1-13-46				地積 (㎡)	301	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域	北4.9m 市道	水道、ガス、下水	大橋750m	(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 140m、南 35m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 19m、			規模	300㎡程度、形状 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	4.9m 市道	交通施設	大橋駅 西方750m	法令 1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
	地域要因の将来予測	当地域は、戸建住宅及び低層の社宅等による低層住宅地域を形成している。今後も現状の住環境を維持するものと予測されるが、画地規模が大きいため、貸家及び分割しての利用も考えられる。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	177,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	127,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区に存する駅接近性等の交通便利性に優る低層住宅地域の圏域。需要者の中心は、市中心部等へ通勤する比較的高所得な居住者のほか、画地規模が大きいため、賃貸住宅や分割しての一般住宅を対象とした開発業者等の参入も考えられる。住宅地の需要は旺盛であり、土地は総額で3000万円台半ばまでが需要の中心であるが、当標準地のような高額物件にも需要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、容積率を使い切る地域でもないために収益価格は低位に求められたものと考えられる。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討をふまえ、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡南(県) - 6	[107.4]	100	100	[100.0]	173,000	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[107.4]	100	100	[100.0]	173,000	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
	135,000 円/㎡	100	[104.0]	[80.7]	100		その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	南区の土地取引件数、建築着工戸数は増加傾向にあり、住宅地の需要及び商業地の需要も過熱気味に推移している。				
	継続 新規	前年標準価格		161,000 円/㎡				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	駅接近性に優る住宅地である当地域の需要は増加傾向である。アパート用地としての需要も考えられる。				
	代表標準地 標準地	標準地		-				
	公示価格		円/㎡	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+8.7 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 1 C - 1310	福岡市南区		更地	()	長方形	西8 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡南 1 C - 1217	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	南西5.7 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南 3 1 K - 615	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡南 3 1 K - 524	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	福岡南 3 1 K - 520	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南西3.5 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 195,057	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	206,760	100 [114.8]	180,105	街路 交通・ 0.0	180,000	
b	() 148,191	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	156,342	100 [95.0]	164,571	接近 環境 0.0	165,000	
c	() 214,761	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	231,942	100 [132.3]	175,315	画地 行政 0.0	175,000	
d	() 158,541	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	172,493	100 [95.1]	181,381	その他 0.0	181,000	
e	() 147,200	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	157,062	100 [90.3]	173,934	[100.0] 100	174,000	
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 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.88	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	正常	% / 月 +0.61	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 -3.0	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： 177,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,269,480	942,320	4,327,160	2,755,620	1,571,540	(0.9722) 1,527,851	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	38,196,275 円 (127,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	140.00	W 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	301 ㎡	16.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 4.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK (70 ㎡) × 4 戸のファミリー向け共同住宅を想定した			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	140.00	100.0	140.00	1,600	224,000	1.0	224,000
2 ~ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	1,630	228,200	1.0	228,200
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		452,200		452,200
年額支払賃料						452,200 円 × 12ヶ月 = 5,426,400 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されており計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,426,400 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 271,320 円		
以上計 + a+ - -						5,155,080 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						452,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,296 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 %) 452,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 110,104 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						5,269,480 円 (17,507 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 401	1,593 (1,528)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,597	対象基準階の 月額実質賃料 1,660 円/㎡
b	福岡南(賃) 1 C - 101	1,665 (1,661)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,762	月額支払賃料 (1,630 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	151,200 円	37,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	271,320 円	5,426,400 ×	5.0 %
公租公課	土地	122,900 円	査定額
	建物	321,300 円	37,800,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,800 円	37,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	942,320 円 (	3,131 円 / m ²)	(経費率 17.9 %)
(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	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	37,800,000 円	設計監理料率 131,000 円 / m ² × 280.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0579 × 40 % + 0.0792 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,755,620 円 (9,155 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,269,480 円	
総費用		942,320 円	
純収益 -		4,327,160 円	
建物等に帰属する純収益		2,755,620 円	
土地に帰属する純収益 -		1,571,540 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,527,851 円 (5,076 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	38,196,275 円 (	127,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 福岡南(県) - 10, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市南区高木3丁目1番15ほか1筆. (2) 近隣地域: 東 100m, 西 50m, 南 30m, 北 30m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は福岡市南部及びその隣接市等に存する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及びその周辺の類似地域の取引事例から試算した比準価格は、対象不動産の市場性を反映しており実証性が高い. (8) 公規価示標準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡南(県) - 19, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 115,000 円/㎡.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南1C - 319	福岡市南区		建付地	()	袋地等	南4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m				
b	福岡南1C - 706	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 南4.5 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
c	福岡南1C - 316	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北東5.2 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡南1C - 505	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 84,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	110,913	$\frac{100}{[90.1]}$	123,100	街路 交通・ 0.0	123,000			
b	() 128,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	130,997	$\frac{100}{[102.0]}$	128,428	接近 環境 0.0	128,000			
c	() 131,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	141,210	$\frac{100}{[113.3]}$	124,634	画地 行政 0.0	125,000			
d	() 121,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	147,248	$\frac{100}{[113.7]}$	129,506	その他 0.0	130,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.81	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 -8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	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 +9.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 125,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,304,914	416,570	1,888,344	1,275,750	612,594	(0.9722) 595,564	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,889,100 円 (96,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	W 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	154 ㎡	10.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、2LDK			有効率の理由	100.0 %	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,380	89,700	2.0	179,400
							1.0	89,700
~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,450	94,250	2.0	188,500
							1.0	94,250
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		183,950		367,900
								183,950
年額支払賃料				183,950 円 × 12ヶ月 = 2,207,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,207,400 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % = 118,770 円				
以上計 + a+ - -				2,256,630 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				367,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,495 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 %) 183,950 円 × 95.0 % × 0.2563 = 44,789 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,304,914 円 (14,967 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 301	1,328 (1,273)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,476	対象基準階の 月額実質賃料 1,483 円/㎡
b	福岡南(賃) 1 C - 401	1,593 (1,528)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,524	月額支払賃料 (1,450 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	70,000 円		$17,500,000 \times 0.4 \%$
維持管理費	118,770 円		$2,375,400 \times 5.0 \%$
公租公課	土地	44,100 円	査定額
	建物	148,700 円	$17,500,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	17,500 円		$17,500,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	17,500 円		$17,500,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円		
総費用 ～	416,570 円 (		$2,705 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 18.1%)
(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	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	17,500,000 円	設計監理料率 $131,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 130.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0729	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0579 \times 40 \% + 0.0792 \times 40 \% + 0.0902 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	1,275,750 円 (8,284 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,304,914 円	
総費用		416,570 円	
純収益 -		1,888,344 円	
建物等に帰属する純収益		1,275,750 円	
土地に帰属する純収益 -		612,594 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		595,564 円 (3,867 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,889,100 円 (		96,700 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区松原4丁目124番20 松原4 20 19				地積 (㎡)	224	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	北西4.5m 市道	水道、ガス、下水	高宮5.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 80m、南 50m、北 90m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 17m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	高宮駅南西方5.2km	法令 1低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	都心部への距離的優位性は劣るが、閑静な住宅地域として、当面、現況用途を維持する。需要は堅調に推移しており、当分の間、地価は緩やかな上昇基調で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部の郊外の住宅地域一円である。需要者は福岡市都心部へ通勤する個人が中心である。圏内は福岡外環状道路以北に比して都心への距離的優位性が劣るため相対的に弱い住宅地需要であったが、中心部の強い需要が拡がりを見せ、圏内の需要も堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地のみで約1,400~1,500万円、新築戸建で約3,000~3,500万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に基づく事例に適正な補修正を施して、現在の地域市況を実証的かつ客観的に表す価格となった。一方、当該地域は、主たる需要者が収益性よりも居住の快適性を重視する地域であることに鑑み、収益還元法を非適用とした。よって本件評価においては、比準価格を中心として、指定基準地価格との均衡に留意のうえ、同一需給圏内の推移動向及び単価と総額との関連についても総合的に勘案して、上記のとおり、鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡南(県) - 19	[108.8]	100	100	[100.0]	64,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[108.8]	100	100	[100.0]	64,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	91,900 円/㎡	100	[100.0]	[155.1]	100	64,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動要因	形状	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格 61,500 円/㎡							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因	形状	要因	要因	要因	
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +4.9%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 1 C - 1315	福岡市南区		建付地	()	不整形	東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
b	福岡南 1 C - 1313	福岡市南区		更地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡南 1 C - 404	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡南 1 C - 410	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.8 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡南 3 1 K - 713	福岡市南区		更地	()	長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 60,838	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	63,383	100 [101.0]	62,755	街路 交通・ 0.0	62,800	
b	() 64,103	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	65,706	100 [99.9]	65,772	接近 環境 0.0	65,800	
c	() 53,298	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [95.0]	58,403	100 [93.8]	62,263	画地 行政 0.0	62,300	
d	() 65,025	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,431	100 [93.1]	72,429	その他 0.0	72,400	
e	() 51,297	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	53,024	100 [84.2]	62,974	[100.0] 100	63,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は持ち家主体の第一種低層住居専用地域に指定されており、不動産の収益性よりも居住の快適性や類似不動産との比較により価格形成がなされるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡南(県) - 12	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	416,000,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	260,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区高宮 2 丁目 1 0 0 番 高宮 2 - 1 0 - 2 5			地積 (㎡)	1,262	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1	共同住宅 R C 8	一般住宅、マンションが混在する閑静な住宅地域	北西 6.1 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄平尾 710 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 35 m、奥行 約 35 m、規模			1,200 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	市内でも有数の優良住宅地域	街路	6.1 m 市道	交通施設	西鉄平尾駅南東方 710 m 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	今後も共同住宅を中心とした住環境に優れた住宅地域として成熟していくと予測する。マンション販売は低迷気味で、販売価格が頭打ちとなっていることから、地価も上昇余地がなくなっている。						
(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	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	341,000 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	326,000 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は「西鉄平尾」・「高宮」駅徒歩圏内の住宅地域を中心とする、市内の優良住宅地域一円で、需要者の中心は分譲マンション業者等である。市内のマンションは価格高騰で販売低迷気味であるが、依然として優良マンション用地に対する需要の競合がみられる。需要の中心となる価格帯は容積率 100% あたりの価格が 1 坪約 50 万円超である。これまでマンション適地が入札になった場合は価格が高騰する状況が続いたが徐々に落ち着きをみせはじめている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市内でも人気の高い住宅地域に存し、分譲マンション業者の投資採算性を重視して価格が形成されている。ただし、需要の競合が続く現在の市場環境下では、投資採算性重視では素地取得が依然として難しく、現在の市場環境の実態もある程度考慮せざるを得ない。従って、本件では、分譲マンション業者の投資採算性を最もよく反映している開発法による価格を重視し、比準価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 正 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 320,000 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 福岡南 - 1 公示価格 330,000 円 / ㎡			変動状況	(一般的要因) 福岡市は人口増加傾向顕著。有効求人倍率、銀行貸出金残高も堅調を維持。一方で、個人消費、住宅着工戸数は減少傾向にある。 (地域要因) 区域内に市場の特性等に係る格別の変動要因はない。マンション開発用地の需要競合は続くが、地価に上昇余地がなくなっている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 0.0 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南1C-6	福岡市南区		更地	()	不整形	南西6.4 m市道 南東5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m 土砂災害警戒区域				
b	福岡南1C-11	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東4.8 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m				
c	福岡南1C-1221	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		準住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡南1C-612	福岡市南区		更地	()	台形	南西4.5 m市道		1住居 (60,180)				
e	福岡南1C-802	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西7 m市道 南西4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 311,478	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	341,383	$\frac{100}{[95.0]}$	359,351	街路 交通・ 0.0	367,000			
b	() 209,790	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	220,699	$\frac{100}{[74.4]}$	296,638	接近 環境 0.0	303,000			
c	() 294,983	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	328,970	$\frac{100}{[83.3]}$	394,922	画地 +2.0	403,000			
d	() 240,821	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	255,993	$\frac{100}{[73.6]}$	347,817	行政 その他 0.0	355,000			
e	() 293,480	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.9] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	387,164	$\frac{100}{[93.6]}$	413,637	[102.0] 100	422,000			
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 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 341,000 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 分譲マンション及び賃貸マンションそれぞれの市場環境を踏まえ、最も有効使用及び市場参加者の観点から、収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,212,725,407	801,361,321	15	620,000	2,445.50	285,000	2,614.70	
開発法による価格		411,364,086 円 (326,000 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	公共漬地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)
	a 道路	b 公園	c その他			
1,262㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,262.00㎡
総面積に対する割合						
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)	
建物						
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸	
514.58 ㎡	2,614.70㎡	2,522.81㎡	91.89㎡	2,445.50㎡	R C F (30戸) 82㎡ 3 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	
(40.8%)	(207.2%)	(199.9%)	(7.3%)	(93.53%)		
公法上の規制						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 住居	70%	200%	200%	間口 奥行	m m	前面道路：市道 6.1 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	620,000 円 / ㎡	店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定				
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額
		住宅	620,000 円 / ㎡ ×	2,445.50 ㎡ =	1,516,210,000 円	
	店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円		
	合 計				1,516,210,000 円	
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料		
		285,000 円 / ㎡ × (1 + 3%) =		293,550 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)		
		293,550 円 / ㎡ ×	2,614.70 ㎡ =	767,545,185 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	
	1,516,210,000 円 ×	13% =		197,107,300 円		
支出合計 + +					964,652,485 円	
(4)-4 投下資本収益率			15%			
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定			
(4)-5 開発スケジュール						
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月	
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	14ヶ月	販売管理費 (2 期目)	19ヶ月	
建築工事 (2 期目)	12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)	22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 (×)	
収入	販売総額 (1 期)	121,296,800 円 (8%)	× 0.8495	(14 ヶ月)	=	103,041,632 円
	販売総額 (2 期)	1,091,671,200 円 (72%)	× 0.8015	(19 ヶ月)	=	874,974,467 円
	販売総額 (3 期)	303,242,000 円 (20%)	× 0.7740	(22 ヶ月)	=	234,709,308 円
収入合計	-	-	-	-	=	1,212,725,407 円
支出	建築工事費 (1 期)	76,754,519 円 (10%)	× 0.9325	(6 ヶ月)	=	71,573,589 円
	建築工事費 (2 期)	76,754,519 円 (10%)	× 0.8696	(12 ヶ月)	=	66,745,730 円
	建築工事費 (3 期)	614,036,148 円 (80%)	× 0.8015	(19 ヶ月)	=	492,149,973 円
	開発負担金	0 円 (0%)	× 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
	販売管理費 (1 期)	98,553,650 円 (50%)	× 0.9325	(6 ヶ月)	=	91,901,279 円
	販売管理費 (2 期)	98,553,650 円 (50%)	× 0.8015	(19 ヶ月)	=	78,990,750 円
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	× 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
支出合計	-	-	-	-	=	801,361,321 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		
		1,212,725,407 円 -	801,361,321 円 =	411,364,086 円 326,000 円 / ㎡		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, フジ総合補償鑑定株式会社. Row 1: 福岡南(県) - 13, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 藤岡 廣子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南1C - 307	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡南1C - 1105	福岡市南区		建付地	()	台形	北4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
c	福岡南31K - 1414	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西4 m市道 北東4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
d	福岡南31K - 1314	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡南31K - 1208	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 72,509	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,134	$\frac{100}{[96.9]}$	78,570	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	() 70,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,840	$\frac{100}{[90.3]}$	80,664		80,700
c	() 71,084	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,257	$\frac{100}{[91.1]}$	79,316		79,300
d	() 68,916	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,604	$\frac{100}{[91.3]}$	78,427		78,400
e	() 74,274	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,285	$\frac{100}{[96.7]}$	80,957	[100.0] 100	81,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.43	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 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は、1低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、経済的規模の賃貸物件を想定し得ず、転勤等に伴う一時的な貸家のみみられる程度で賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)不動産アドバイザー. Row 1: 福岡南(県) - 14, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 横山 裕 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Row 1: 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 5日, 63,000 円/㎡, 倍. Row 2: 令和元年 6月 25日, 正常価格, 倍率種別. Row 3: 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は南区南部の住宅地域で、JR博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。福岡都市圏での戸建需要は引き続き堅調であり、都市部では開発素地が枯渇しつつあることから、郊外部でのミニ開発による建売分譲が活発である。取引の中心的な価格帯は、新築戸建てで3,000万円前後が中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公称価目標準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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, 76,500 円/㎡, 価格変動状況, 要因, (一般的) 要因, 県平均を上回る高さの南区の人口増加率を背景に、交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要は総じて旺盛である。 (地域) 要因, 区の外縁部に位置するが、旺盛な戸建住宅地需要を背景にミニ開発も活発であり、地価も上昇基調で推移している。 (個別的) 要因, 個別的な要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 1 C - 1411	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
b	福岡南 1 C - 1412	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	北西8 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南 1 C - 1305	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南 1 C - 1416	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	東4 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	() 87,809	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	95,950	100 [112.7]	85,138	街路 交通・ 0.0	86,000	
b	() 77,774	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	86,248	100 [111.1]	77,631	接近 環境 0.0 0.0	78,400	
c	() 83,344	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	88,511	100 [111.5]	79,382	画地 行政 +1.0 0.0	80,200	
d	() 101,333	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	105,285	100 [122.3]	86,087	その他 0.0	86,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +1.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	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： 81,500 円/㎡〕				

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

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

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南1C - 607	福岡市南区		建付地	()	袋地等	東4 m市道		1住居 (60,160)		
b	福岡南1C - 410	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.8 m市道		1低専 (50,80)		
c	福岡南1C - 1104	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道 北5 m 準角地		1低専 (60,80) 特別用途地区		
d	福岡南1C - 1105	福岡市南区		建付地	()	台形	北4 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m		
e	福岡南31K - 418	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道 南西6 m 角地		1低専 (60,80) 戸建住環境形成		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 78,824	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	85,047	$\frac{100}{[103.0]}$	82,570	街路 交通・ 0.0	82,600	
b	() 65,025	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,431	$\frac{100}{[84.9]}$	79,424	接近 環境 0.0	79,400	
c	() 80,702	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,486	$\frac{100}{[107.2]}$	76,013	画地 行政 0.0	76,000	
d	() 70,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,840	$\frac{100}{[91.7]}$	79,433	その他 0.0	79,400	
e	() 79,202	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,355	$\frac{100}{[103.0]}$	78,015	[100.0] 100	78,000	
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 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -11.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -11.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 79,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,674,568	523,300	2,151,268	1,771,470	379,798	(0.9722) 369,240	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	9,231,000 円 (46,600 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	90.00	W 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	198㎡	10.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4LDK(90㎡)のメゾネットタイプの共同住宅 2戸を想定した			有効率 の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,250	112,500	2.0	225,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		225,000		450,000
年額支払賃料					225,000円 × 12ヶ月 = 2,700,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されており計上しない 0円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					2,700,000円 × 5.0% + 円 × 5.0% = 135,000円			
以上計 + a+ - -					2,565,000円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 450,000円 × 95.0% × 0.2563 = 109,568円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円			
総収益 + + +					2,674,568円 (13,508円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1C - 402	1,159 (1,159)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,126	対象基準階の 月額実質賃料 1,280円/㎡
b	福岡南(賃) 31K - 1430	1,395 (1,338)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,409	月額支払賃料 (1,250円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	97,200 円	24,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	135,000 円	2,700,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 36,000 円	査定額	
	建物 206,500 円	24,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	523,300 円 (	2,643 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	24,300,000 円	設計監理料率 131,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 × 40 % +	仕上部分 0.0792 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,771,470 円 (8,947 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,674,568 円	
総費用		523,300 円	
純収益 -		2,151,268 円	
建物等に帰属する純収益		1,771,470 円	
土地に帰属する純収益 -		379,798 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		369,240 円 (1,865 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	9,231,000 円 (	46,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー	
福岡南(県) - 16	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕	印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成31年1月]	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久2丁目271番 若久2 22 14				地積 (㎡)	155	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)	
	1:1.2	住宅 W2	小規模住宅が多い大型団地周辺の住宅地域	北西4m 市道	水道、ガス、下水	高宮1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 30m、南 40m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 14m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	緩やかな南西向き傾斜の丘陵地。	街路	4m市道	交通施設	西鉄高宮駅 南方1.7km	法令 1低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅団地として既に熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。なお、住宅需要の活発化により近隣地域周辺で戸建住宅の取引が増加しており、地価水準は、強含みで推移するものと推定される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 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、西鉄天神大牟田線沿線で、おおむね南区北部及び中央区南部の戸建住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。好調な不動産市況に伴い住宅需要は高く、特に小規模の宅地開発が活発で土地取引件数も増加している。新築の戸建物件は3500万～4000万円強が取引の中心であり、若久団地内分譲地では新築で5000万前後の取引もある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例で、比準価格の信頼性は極めて高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、比準価格を中心に近隣地域周辺の市場動向を考慮し、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	福岡南(県) - 19	[108.8]	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0]	108,000	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 100,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 県平均を上回る高さの南区の人口増加率を背景に、交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要は総じて旺盛である。				
	- 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 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲が多く見受けられ、需要は堅調で地価は上昇基調にある。				
	変動率	年間 +9.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 1 C - 905	福岡市南区		建付地	()	袋地等	北4.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡南 1 C - 411	福岡市南区		更地	()	不整形	北東4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南 1 C - 1209	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西4.4 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡南 1 C - 514	福岡市南区		建付地	()	袋地等	南4 m私道		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	() 82,386	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	109,161	100 [90.9]	120,089	街路 交通・ 0.0	120,000	
b	() 92,130	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [88.2]	108,425	100 [97.0]	111,778	接近 環境 0.0	112,000	
c	() 93,787	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	96,337	100 [92.1]	104,600	画地 行政 0.0	105,000	
d	() 77,747	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	102,991	100 [93.2]	110,505	その他 0.0	111,000	
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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 -10.0	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： 109,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平和総合コンサルタント（株）. Row 1: 福岡南（県） - 17, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 30,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 117,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 代表標準地 (Representative Standard Land), (9) 指か定ら基の準地討 (Designated Standard Land), (10) 対年ら象標の基準地格の等前か (Comparison of Standard Land Grades).

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南1C - 1203	福岡市南区		建付地	()	不整形	南東5.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	福岡南1C - 1311	福岡市南区		更地	()	長方形	北西6 m市道 北東4.5 m 角地		1低専 (60,80)				
c	福岡南1C - 204	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	東5 m市道		1低専 (50,80)				
d	福岡南1C - 1402	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.7 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	() 118,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	131,892	$\frac{100}{[112.2]}$	117,551	街路 交通・ 0.0	118,000			
b	() 110,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	111,634	$\frac{100}{[100.0]}$	111,634	接近 環境 0.0	112,000			
c	() 113,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,248	$\frac{100}{[99.0]}$	118,432	画地 行政 0.0	118,000			
d	() 127,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	130,065	$\frac{100}{[107.8]}$	120,654	その他 0.0	121,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	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： 117,000 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			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自己所有を目的とする1低専に指定された高品等の戸建住宅地域であり、賃貸市場は未成熟であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセツ鑑定
福岡南(県) - 18	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	165,000,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区塩原3丁目171番1ほか1筆 塩原3-13-13				地積(㎡)	687	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	1:1	共同住宅RC5	中層共同住宅が多い住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	大橋550m	(その他)高度地区2種20m			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 180m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 27m、奥行 約 26m、			規模	700㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	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	西鉄天神大牟田線大橋駅 北方550m	法令規制	1住居(60,200)高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中層共同住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、共同住宅用地需要が引き続き堅調であることから、当面上昇傾向が続くと予測する。								
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	223,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、南区、中央区、隣接市等の圏域。需要者の中心は、住宅関連の不動産事業者等が主体である。継続している低金利等の金融環境を背景に収益物件や共同住宅用地の需要は一部価格に頭打ち感は見られるものの、依然堅調な状態が続いており、開発適地や投資物件に対する逼迫した需給環境から、取引価格も引き続き強みである。取引される価格帯は規模によりまちまちであるが、総額で3億円前後までが需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、収益価格を関連づけて、更に、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地 街路 0.0
	福岡南	- 1	[100.0]	100	100	[100.0]	240,000	標準交通 0.0	域 交通 +2.0	
	公示価格	330,000 円/㎡	100	[102.0]	[134.6]	100		標準環境 0.0	要 環境 +32.0	
								補画地 +2.0	因 行政 0.0	
								正行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路	地 街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通	域 交通	
								標準環境	要 環境	
								補画地	因 行政	
								正行政	その他	
								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		価格変動状況要因	変動率	年間	+10.1 %	半年間	%	要因	継続する低金利等の金融環境等を背景に、マンションや共同住宅用地の需要は引き続き堅調で、需給の引き締め感が続いている。
	- 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							地域	市域南部における拠点性の高まり等により住宅需要は引き続き高水準であり、開発用地・投資物件の品薄感から価格の上昇が続いている。
	公示価格	円/㎡							個別的要因	個別的要因の変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 1 C - 612	福岡市南区		更地	()	台形	南西4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
b	福岡南 1 C - 815	福岡市南区		更地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南 1 C - 805	福岡市南区		貸家 建付地	()	長方形	北西8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南 1 C - 809	福岡市南区		貸家 建付地	()	長方形	南東5.8 m市道		1 住居 (63,214) 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	() 240,821	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	255,993	100 [98.7]	259,365	街路 交通・ 0.0	259,000	
b	() 230,741	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	240,432	100 [98.0]	245,339	接近 環境 0.0	245,000	
c	() 218,271	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	238,352	100 [98.9]	241,003	画地 行政 0.0	241,000	
d	() 222,263	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	230,247	100 [94.1]	244,683	その他 0.0	245,000	
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 +0.90	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 245,000 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)
	28,383,605	7,190,643	21,192,962	14,770,600	6,422,362	(0.9556) 6,137,209	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	153,430,225 円 (223,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	260.00	R C 6 F		1,340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	687㎡	26.0 m × 26.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK (約45㎡ × 10戸、約52㎡ × 15戸)			有効率 の理由	92.2%	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~		40.00								
2 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,670	412,490	1.0		412,490	
3 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,700	419,900	1.0		419,900	
4 ~ 5	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,730	427,310	1.0		427,310	
6 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,750	432,250	1.0		432,250	
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,119,260			2,119,260	
年額支払賃料					2,119,260 円 × 12ヶ月 =					25,431,120 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ × 1235.00 ㎡ × 12ヶ月 =					1,482,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における標準的な水準を考慮して計上した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 × 20 台 × 12ヶ月 +					= 2,400,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					26,913,120 円 × 5.0 % + 2,400,000 円 × 5.0 % =					1,465,656 円
以上計 + a+ - -										27,847,464 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,119,260 円 × 95.0 % × 1.00 % =					20,133 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 %) 2,119,260 円 × 95.0 % × 0.2563 =					516,008 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円
総収益 + + +					28,383,605 円 (41,315 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1C - 804	1,726 (1,690)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [101.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,693	対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	福岡南(賃) 1C - 807	1,839 (1,839)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [105.0]	1,844	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	988,000 円	247,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	3,224,443 円	29,313,120 ×	11.0 %
公租公課	土地 384,700 円	査定額	
	建物 2,099,500 円	247,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,190,643 円 (	10,467 円 / m ²)	(経費率 25.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	247,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 1,340.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	14,770,600 円 (21,500 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,383,605 円	
総費用		7,190,643 円	
純収益 -		21,192,962 円	
建物等に帰属する純収益		14,770,600 円	
土地に帰属する純収益 -		6,422,362 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		6,137,209 円 (8,933 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	153,430,225 円 (	223,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
福岡南(県) - 19	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	17,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	100,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	76,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久 6 丁目 8 3 6 番 若久 6 5 3 3			地積 (m ²)	171	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	1:1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 2.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模			170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	高宮駅南西方 2.8 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと思料する。業者の素地意欲も旺盛で素地取得価格も上昇しており、当面の間、地価の上昇傾向は継続するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	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	100,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市内に通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。土地価格が上昇していることから土地を細分化し総額を抑えて分譲するケースが増加しているが、土地は 170 m ² 程度であれば 1,700 万円前後、新築の建売物件であれば 3,500 万円～4,000 万円程度が市場の中心となる価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が高く、要因格差についても小さい取引事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性等を反映した実証的な価格が求められたものと思料する。一方、第 1 種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用し、価格形成要因の変動状況も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 91,900 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 福岡南 - 19 公示価格 94,700 円 / m ² 変動率 年間 +8.8 % 半年間 +5.6 %			価格形成要因	(一般的要因)	南区の住宅地は全域的に需給動向が堅調である。ほぼ全域で地価の上昇幅は拡大しており、地価の上昇傾向が顕著な状況が継続している。		
					(地域要因)	駅徒歩圏外の住宅地域であるが、地価の上昇幅は拡大しており、需要面、供給面ともに堅調な動向が継続している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南1C - 1219	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	東5 m市道		1低専 (50,80)			
b	福岡南1C - 411	福岡市南区		更地	()	不整形	北東4.5 m市道		1低専 (50,80)			
c	福岡南1C - 1210	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.3 m市道		1低専 (50,80)			
d	福岡南31K - 716	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西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	() 91,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	106,624	$\frac{100}{[105.0]}$	101,547	街路 0.0 交通・接近 0.0	102,000		
b	() 92,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	108,425	$\frac{100}{[105.0]}$	103,262	環境 0.0	103,000		
c	() 88,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,746	$\frac{100}{[105.0]}$	94,996	画地 0.0	95,000		
d	() 93,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	106,948	$\frac{100}{[105.9]}$	100,990	行政 0.0	101,000		
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 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	+5.0
b	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	+3.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	+5.0
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	+7.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 100,000 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		用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
福岡南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	87,400,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 285,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大橋4丁目339番4ほか1筆 大橋4-4-3				地積(㎡)	230	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防				
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 11	中高層店舗併用住宅が増えつつある路線商業地域	東22m 国道	水道、ガス、下水	大橋720m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 10m、南 60m、北 60m			標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	大橋駅 南東方720m	法令規制	商業(80,400)				
(3)最有効使用の判定	中高層の店舗兼共同住宅地				(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	390,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	370,000 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、店舗付きマンションの立地可能な商業地域。好調な不動産市況により大きな転売益を得た投資家の買い替え需要や本業が好調な法人による需要が強い。取引中心価格帯は、300㎡の土地で1億円前後。投資マンションの素地仕入価格は1種(容積率100%)当たり400千円/坪以上。なお、新築収益ビルは表面利回り5.0%では売れにくくなっており、利回りも下限値に来ている。投資家の希望する目線は、表面利回り6.0%以上。										
(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、共同住宅建築予定地を多く採用し、資料の信頼性高い。収益価格は、最有力の店舗付きワンルームマンションを想定した。建築費、契約条件、空室率、利回りの見通しは投資家ごとに様々な判断があるものの、取引の指標となりうる。以上より、両試算価格を比較考量のうえ、さらに指定基準地との秤量的検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他			
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	福岡南(県) 5 - 5	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [183.6]	[100.0] 100	381,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +8.0 +70.0 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 339,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	市内では、収益物件や土地を仕入れ、そのまますぐに転売する投機的取引が多くなってきた。						
	- 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	大橋駅は平成29年8月より特急停車駅となった。西鉄による駅リニューアルは平成31年3月に完了。					
変動率		年間 +12.1 %	半年間 %	個別的要因		特になし					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 1 C - 612	福岡市南区		更地	()	台形	南西4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
b	福岡南 1 C - 1221	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		準住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南 1 C - 601	福岡市南区		建付地	()	台形	南東4.5 m市道		2 住居 (60,180) 高度地区2種20m		
d	福岡南 3 1 K - 426	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東32 m国道 北西9 m 角地		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	(240,821)	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	255,993	100 [67.0]	382,079	街路 交通・ 0.0	382,000	
b	(294,983)	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [92.0]	100 [100.0]	328,970	100 [72.9]	451,262	接近 環境 0.0 0.0	451,000	
c	(286,196)	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	311,954	100 [77.8]	400,969	画地 0.0	401,000	
d	(401,192)	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	425,341	100 [106.1]	400,887	行政 その他 0.0 0.0	401,000	
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 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -20.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -20.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +8.0	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： 390,000 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)
	19,745,740	5,338,208	14,407,532	10,665,600	3,741,932	(0.9332) 3,491,971	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	85,170,024 円 (370,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	90.00	R C 10 F		910.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	230 ㎡	14.5 m × 16.5 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 10 階：単身向け (27 平米 × 27 戸)			有効率の理由	82.7 %	想定建物の有効率として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	30.0	24.00	2,720	65,280	6.0	391,680		
2 ~ 10	共同住宅	90.00	90.0	81.00	2,080	168,480	1.0	168,480		
~		20.00								
~										
~										
計		910.00	82.7	753.00		1,581,600		391,680		1,516,320
年額支払賃料					1,581,600 円 × 12ヶ月 =					18,979,200 円
a共益費(管理費)					90 円/㎡ × 753.00 ㎡ × 12ヶ月 =					813,240 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 +					= 600,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					19,792,440 円 × 5.0 % + 600,000 円 × 5.0 % =					1,019,622 円
以上計 + a+ - -										19,372,818 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					391,680 円 × 95.0 % × 1.00 % =					3,721 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 %) 1,516,320 円 × 95.0 % × 0.2563 =					369,201 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円
総収益 + + +					19,745,740 円 (85,851 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 601	2,139 (2,133)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,077	対象基準階の 月額実質賃料 2,124 円/㎡
b	福岡南(賃) 1 C - 602	2,128 (2,124)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,128	月額支払賃料 (2,080 円/㎡)
c	福岡南(賃) 1 C - 603	2,242 (2,194)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,242	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	880,000 円	176,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,406,308 円	20,392,440 ×	11.8 %
公租公課	土地 203,900 円	査定額	
	建物 1,496,000 円	176,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	176,000 円	176,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	176,000 円	176,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,338,208 円 (	23,210 円 / m ²)	(経費率 27.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 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	176,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² × 910.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	10,665,600 円 (46,372 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,745,740 円	
総費用		5,338,208 円	
純収益 -		14,407,532 円	
建物等に帰属する純収益		10,665,600 円	
土地に帰属する純収益 -		3,741,932 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,491,971 円 (15,182 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	85,170,024 円 (	370,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	56,000,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住2丁目22区289番2 「長住2 22 12」			地積 (㎡)	264	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) 高度地区2種20m			
	1:2	店舗 S 2	小売店舗、スーパー、銀行等が集積する近隣商業地域	西20 m 市道	水道、 ガス、 下水	高宮3.2 km				
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 150 m、北 170 m	標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 22 m、	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	20 m市道	交通施設	高宮駅 南西方3.2 km 法令 近商 (80,300) 高度地区2種20m 規制			
	地域要因の将来予測	大規模な住宅団地を背後に持つ旧来からの近隣商業地域であり、商圏人口は充実しているものの、高齢化等により購買力は低下している。ただし、不動産市況は概して好況で、地価も上昇傾向にある。								
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	215,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	162,000 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内の近隣商業地域であって、南区の全域及び城南区の一部に及び、需要者は日用品、生鮮品等の小売店舗を経営する法人や個人事業者のほか、賃貸目的の不動産業者等も想定される。商圏人口は高齢化が進んでおり、積極的な出店の動きは見られないが、背後の住宅地価格は着実に上昇を続けており、商業地にも影響を及ぼしている。取引の中心となる価格帯は画地規模により異なるが、土地で5,000万円～8,000万円程度と思われる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引も多い商業地域であり、収益価格がやや低位に求められた。本件評価においては、地域の特性も勘案の上、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、さらに周辺基準地の推移や不動産の需給動向に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比 較	対象基準 地の規 準価 格 (円/㎡)	内 訳	街 路 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 行 政 其 他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比 較	対象基準 地の規 準価 格 (円/㎡)	内 訳	街 路 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対 年 ら 象 標 の 基 準 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 197,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			価 格 形 成 要 因	変 動 状 況	(一般的 要因)	南区の商業地では、大橋駅周辺を中心に地価上昇が顕著であるが、鉄道沿線のほか外延部でも地価は大きく上昇しつつある。			
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 %			(地域 要因)	商圏内人口は高齢化が進んでおり、商況に好材料は見られないが、不動産市況は概して好況で、地価は上昇傾向で推移。			
						(個別 的要 因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南1C - 209	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西16 m市道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
b	福岡南1C - 1218	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北西16 m市道 南西6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南1C - 405	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	西8 m県道 南東5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南1C - 207	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南1C - 205	福岡市南区		更地	()	不整形	西12 m市道 南西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	() 200,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	205,000	$\frac{100}{[93.1]}$	220,193	街路 交通・ 0.0	220,000	
b	() 156,165	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	155,710	$\frac{100}{[90.0]}$	173,011	接近 環境 0.0	173,000	
c	() 151,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	155,258	$\frac{100}{[76.7]}$	202,422	画地 行政 0.0	202,000	
d	() 217,050	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	198,659	$\frac{100}{[90.2]}$	220,243	その他 0.0	220,000	
e	() 164,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	167,117	$\frac{100}{[81.6]}$	204,800	[100.0] 100	205,000	
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 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
b	正常	% / 月 +0.39	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	行政 -2.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.59	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	限定価格	% / 月 +0.62	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.63	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	行政 -4.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 215,000 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)
	5,293,134	1,089,820	4,203,314	2,322,060	1,881,254	(0.9746) 1,833,470	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	42,638,837 円 (162,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 1 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	80 %	300 %	300 %	264 ㎡	12.0 m × 22.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,310	462,000	6.0	2,772,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		462,000		2,772,000
年額支払賃料					462,000 円 × 12ヶ月 = 5,544,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸し店舗であり共益費不要			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					5,544,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 277,200 円			
以上計 + a+ - -					5,266,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,772,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 26,334 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					5,293,134 円 (20,050 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 201	2,508 (2,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,640	対象基準階の月額実質賃料 2,326 円/㎡
b	福岡南(賃) 3 1 K - 202	1,920 (1,875)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,157	月額支払賃料 (2,310 円/㎡)
c	福岡南(賃) 3 1 K - 1205	1,968 (1,960)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,181	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	169,000 円	33,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	166,320 円	5,544,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	399,600 円	査定額
	建物	287,300 円	33,800,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	33,800 円	33,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,800 円	33,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,089,820 円 (	4,128 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,800,000 円	設計監理料率 164,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 30 % + 0.0921 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,322,060 円 (8,796 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,293,134 円	
総費用		1,089,820 円	
純収益 -		4,203,314 円	
建物等に帰属する純収益		2,322,060 円	
土地に帰属する純収益 -		1,881,254 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,833,470 円 (6,945 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	42,638,837 円 (	162,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	306,000,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成31年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格				倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区西長住3丁目567番7 西長住3-22-7				地積(㎡)	2,248	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.2	店舗兼作業所 S2	低層の店舗を主とし、マンション等も一部見られる県道沿いの商業地域	北東11m 県道、背面道	水道、ガス、下水	高宮4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 110m、西 30m、南 80m、北 160m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 50m、			規模	2,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m県道	交通施設	高宮駅南西方4km 法令 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	100,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は南区及び隣接する城南区中央部～南部付近に位置する路線商業地域一円である。需要者は県内外の店舗・営業所等を営む法人等が中心となる。良好な融資環境を背景に企業の投資需要は相変わらず堅調であるほか、面大地の希少性が高まっていることから相場より高値での取引も目立つ。中心となる価格帯は規模及び用途等により見出しづらい状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は主たる需要者の重要な指標であるが元本と賃料の関係が不完全であり、建築費が高水準で推移していること等から若干低位に試算された。一方、比準価格は現実の取引に基づいた事例に適正な補正を施して求められており、現下の市況を表す実証的な価格となった。以上より、本件評価においては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量のうえ、前年度当該基準地価格との均衡等も総合的に勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 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
	前年指定基準地の価格	[] 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 127,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔一般的要因〕	区内の人口増加傾向と依然続く良好な融資環境の影響を受け、不動産取引は好調を維持している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	背後人口増加を背景に店舗地需要は堅調であるほか、共同住宅地需要の可能性も含んでおり、地域内の土地需要は堅調に推移している。		
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	福岡南 1 C - 405	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	西8 m県道 南東5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南 1 C - 1218	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北西16 m市道 南西6 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南 1 C - 302	福岡市南区		建付地	()	長方形	北11 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
d	城南 1 C - 801	福岡市城南区		建付地	()	不整形	南10 m市道 南西10 m 二方路		近商 (90,200) 高度地区2種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 151,254	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	155,258	100 [98.0]	158,427	街路 交通・ 0.0	160,000	
b	() 156,165	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	155,710	100 [112.2]	138,779	接近 環境 0.0	140,000	
c	() 79,413	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	82,987	100 [67.0]	123,861	画地 行政 +1.0	125,000	
d	() 104,078	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	109,282	100 [81.6]	133,924	その他 0.0	135,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	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 -33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -4.0	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： 140,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	27,909,252	5,803,260	22,105,992	12,159,900	9,946,092	(0.9746) 9,693,461	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	225,429,326 円 (100,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	600.00	S 2 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	2,248㎡	44.5 m × 50.0 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し(2階建・床面積各600㎡)を想定			有効率 100.0%	一棟貸し想定のため。	
				有効率の理由		

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 2	店舗	1,200.00	100.0	1,200.00	2,030	2,436,000	6.0	14,616,000	
~									
~									
~									
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,436,000		14,616,000	
年額支払賃料					2,436,000円 × 12ヶ月 = 29,232,000円				
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					29,232,000円 × 5.0% + 円 × % = 1,461,600円				
以上計 + a+ - -					27,770,400円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,616,000円 × 95.0% × 1.00% = 138,852円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円				
総収益 + + +					27,909,252円 (12,415円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 31K - 1205	1,968 (1,960)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.7]	100 [105.0]	100 [97.0]	2,019	対象基準階の 月額実賃料 2,040円/㎡
b	春日(賃)1 C - 402	2,557 (2,536)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.6]	100 [125.0]	100 [100.0]	2,118	月額支払賃料 (2,030円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	885,000 円	177,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	876,960 円	29,232,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 2,182,800 円	査定額	
	建物 1,504,500 円	177,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	177,000 円	177,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	177,000 円	177,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,803,260 円 (	2,582 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	177,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	12,159,900 円 (5,409 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			27,909,252 円
総費用			5,803,260 円
純収益 -			22,105,992 円
建物等に帰属する純収益			12,159,900 円
土地に帰属する純収益 -			9,946,092 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			9,693,461 円 (4,312 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	225,429,326 円 (		100,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社総研. Values include 福岡南(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 小林 健一郎.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 373,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 550,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和 元年 7 月 1 日, 令和 元年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7 月 8 日, 正常価格, [平成31年1月] 410,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南1C - 323	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南西32 m県道 北4.4 m 西4 m 三方路		準住居 (70,200) 高度地区2種20m				
b	福岡南1C - 1404	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西2.8 m市道		商業 (80,240)				
c	福岡南31K - 426	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東32 m国道 北西9 m 角地		近商 (90,300)				
d	福岡南1C - 211	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 北西6 m 角地		2住居 (75,253) 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	() 383,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	387,220	$\frac{100}{[66.2]}$	584,924	街路 交通・ 0.0	579,000			
b	() 361,421	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	419,715	$\frac{100}{[73.3]}$	572,599	接近 環境 0.0	567,000			
c	() 401,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	425,341	$\frac{100}{[77.5]}$	548,827	画地 行政 -1.0	543,000			
d	() 268,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	287,336	$\frac{100}{[53.6]}$	536,075	その他 0.0	531,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -17.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -7.0	行政 -8.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.02	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 -38.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	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： 563,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	58,574,227	14,873,720	43,700,507	30,241,200	13,459,307	(0.9121) 12,276,234	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	299,420,341 円 (441,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	SRC 12 F		2,630.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	80 %	400 %	400 %	679 ㎡	24.0 m × 32.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 12 階：住戸各 4 戸 (2DK4S m ² 程度) 全 4 4 戸			有効率 の理由	87.6 %	当該用途の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	3,500	787,500	10.0	7,875,000
2 ~ 12	住宅	210.00	90.0	189.00	1,850	349,650	2.0	699,300
		20.00					1.0	349,650
~								
~								
計		2,630.00	87.6	2,304.00		4,633,650		15,567,300
年額支払賃料							4,633,650 円 × 12ヶ月 = 55,603,800 円	
a共益費(管理費)							80 円/㎡ × 2304.00 ㎡ × 12ヶ月 = 2,211,840 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							周辺地域の共益費水準を勘案して査定。	
その他の収入(駐車場使用料等)							15,000 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 + = 2,700,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))							57,815,640 円 × 5.0 % + 2,700,000 円 × 5.0 % = 3,025,782 円	
以上計 + a+ - -							57,489,858 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							15,567,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 147,889 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,846,150 円 × 95.0 % × 0.2563 = 936,480 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 × % × % = 0 円	
総収益 + + +							58,574,227 円 (86,265 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 1 C - 101	1,665 (1,661)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,753	対象基準階の 月額実質賃料 1,893 円/㎡
b	福岡南(賃) 1 C - 105	1,929 (1,850)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,052	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	福岡南(賃) 1 C - 103	1,659 (1,591)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,898	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,370,000 円	474,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	6,656,720 円	60,515,640 ×	11.0 %
公租公課	土地 870,000 円	査定額	
	建物 4,029,000 円	474,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	474,000 円	474,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	474,000 円	474,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	14,873,720 円 (	21,905 円 / m ²)	(経費率 25.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(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	474,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 2,630.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	30,241,200 円 (44,538 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			58,574,227 円
総費用			14,873,720 円
純収益 -			43,700,507 円
建物等に帰属する純収益			30,241,200 円
土地に帰属する純収益 -			13,459,307 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			12,276,234 円 (18,080 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	299,420,341 円 (		441,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 福岡南(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 高田 卓巳 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 162,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 700,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 福岡市南区高宮5丁目54番. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南70m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 710,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は南区及び隣接区. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は商業性を有し. (8) 公称価表示価格: 公示価格 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号. (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, 2基準地が共通地点.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 3 1 K - 426	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東32 m国道 北西9 m 角地		近商 (90,300)	
b	福岡南 1 C - 323	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南西32 m県道 北4.4 m 西4 m 三方路		準住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	早良 1 C - 908	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南23 m市道 西10.5 m 北6 m 三方路		商業 (90,400)	
d	早良 3 1 K - 109	福岡市早良区		貸家建付地	()	不整形	南8 m市道 東4 m 二方路		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	(401,192)	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	425,341	100 [57.1]	744,905	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	745,000
b	(383,089)	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	387,220	100 [52.0]	744,654	画地 0.0 行政 0.0	745,000
c	(479,919)	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	477,634	100 [71.4]	668,955	その他 0.0	669,000
d	(719,750)	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	767,349	100 [107.6]	713,150	その他 0.0	713,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.02	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -13.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -25.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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： 710,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	27,513,310	6,940,384	20,572,926	14,544,000	6,028,926	(0.9332) 5,626,194	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	137,224,244 円 (594,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	145.50	R C 11 F		1,302.72		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	231 ㎡	10.0 m × 23.0 m	前面道路：県道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階は店舗、3階以上は住宅（1戸30㎡程度）、屋内駐車場（機械式4台）を想定。内部廊下等を含むため容積率の緩和あり。			有効率の理由	68.0 %	共同住宅等廊下、駐車場等を含むため。

(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 ~	駐車場等	169.50								
2 ~	店舗	116.40	86.5	100.70	2,750	276,925	6.0		1,661,550	
3 ~ 10	住宅	116.40	77.8	90.58	2,450	221,921	1.0		221,921	
							1.0		221,921	
11 ~	住宅	85.62	70.4	60.30	2,500	150,750	1.0		150,750	
							1.0		150,750	
~										
計		1,302.72	68.0	885.64		2,203,043			3,587,668	1,926,118
年額支払賃料					2,203,043 円 × 12ヶ月 =					26,436,516 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ × 885.64 ㎡ × 12ヶ月 =					1,275,322 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 × 4台 × 12ヶ月 +					= 720,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					27,711,838 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % =					1,421,592 円
以上計 + a+ - -										27,010,246 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,587,668 円 × 95.0 % × 1.00 % =					34,083 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 %) 1,926,118 円 × 95.0 % × 0.2563 =					468,981 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円
総収益 + + +					27,513,310 円 (119,105 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 31K - 1101	2,433 (2,333)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	2,616	対象基準階の月額実質賃料 2,504 円/㎡
b	福岡南(賃) 1C - 1101	2,329 (2,233)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,452	月額支払賃料 (2,450 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	1,200,000 円	240,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,843,184 円	28,431,838 ×	10.0 %
公租公課	土地 377,200 円	査定額	
	建物 2,040,000 円	240,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	240,000 円	240,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	240,000 円	240,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,940,384 円 (	30,045 円 / m ²)	(経費率 25.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	240,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 1,302.72 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	14,544,000 円 (62,961 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			27,513,310 円
総費用			6,940,384 円
純収益 -			20,572,926 円
建物等に帰属する純収益			14,544,000 円
土地に帰属する純収益 -			6,028,926 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			5,626,194 円 (24,356 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	137,224,244 円 (		594,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大東鑑定株式会社. Row 1: 福岡南(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 松崎 能久 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 250,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 345,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 24日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南31K - 910	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	南西6.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m			
b	福岡南1C - 601	福岡市南区				建付地	()	台形	南東4.5 m市道		2住居 (60,180) 高度地区2種20m			
c	福岡南1C - 6	福岡市南区				更地	()	不整形	南西6.4 m市道 南東5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m 土砂災害警戒区域			
d	福岡南1C - 811	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		商業 (80,360)			
e	福岡南31K - 426	福岡市南区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東32 m国道 北西9 m 角地		近商 (90,300)			
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	() 318,854	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	345,638	$\frac{100}{[97.7]}$	353,775	街路 交通・ 接近	0.0	350,000			
b	() 286,196	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	311,954	$\frac{100}{[86.2]}$	361,896	環境 画地	0.0	358,000			
c	() 311,478	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	341,383	$\frac{100}{[97.5]}$	350,136	行政	-1.0	347,000			
d	() 336,118	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	363,007	$\frac{100}{[102.8]}$	353,120	その他	0.0	350,000			
e	() 401,192	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	425,341	$\frac{100}{[114.6]}$	371,153	[99.0] 100		367,000			
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 +0.84	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-16.0	交通・接近	+2.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.90	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-19.0	交通・接近	+12.0	環境	0.0
			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 +0.26	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-12.0	交通・接近	+6.0	環境	+10.0
			画地	-7.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-16.0	交通・接近	+6.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +1.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+6.0	環境	+5.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 352,000 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)
	44,119,341	11,638,161	32,481,180	23,634,000	8,847,180	(0.9332) 8,256,188	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	201,370,439 円 (277,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	220.00	R C 10 F		2,115.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	300 %	300 %	726 ㎡	35.0 m × 24.5 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の利用状況により、1階店舗、2階以上を2LDKの居宅と想定した。			有効率の理由	87.7 %	地域性により標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	220.00	65.0	143.00	2,700	386,100	6.0	2,316,600
2 ~ 3	居宅	220.00	90.0	198.00	1,750	346,500	1.0	346,500
							1.0	346,500
4 ~ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	1,800	347,760	1.0	347,760
							1.0	347,760
7 ~ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	1,850	340,400	1.0	340,400
							1.0	340,400
11 ~		25.00						
計		2,115.00	87.7	1,854.60		3,483,980		5,414,480 3,097,880
年額支払賃料				3,483,980 円 × 12ヶ月 = 41,807,760 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1854.60 ㎡ × 12ヶ月 = 2,225,520 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 1,560,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されている為、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				44,033,280 円 × 5.0 % + 1,560,000 円 × 5.0 % = 2,279,664 円				
以上計 + a+ - -				43,313,616 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,414,480 円 × 95.0 % × 1.00 % = 51,438 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,097,880 円 × 95.0 % × 0.2563 = 754,287 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				44,119,341 円 (60,770 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 3 1 K - 1307	1,739 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,739	対象基準階の月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	福岡南(賃) 1 C - 904	1,882 (1,806)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,882	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	福岡南(賃) 1 C - 905	1,310 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,819	基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,950,000 円	$390,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	5,015,261 円	$45,593,280 \times$	11.0 %
公租公課	土地 577,900 円	査定額とする。	
	建物 3,315,000 円	$390,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	390,000 円	$390,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	390,000 円	$390,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,638,161 円 (	$16,031 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 26.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	390,000,000 円	設計監理料率 $179,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 2,115.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0474 \times 40 \% + 0.0587 \times 40 \% + 0.0908 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	23,634,000 円 ($32,554 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		44,119,341 円	
総費用		11,638,161 円	
純収益 -		32,481,180 円	
建物等に帰属する純収益		23,634,000 円	
土地に帰属する純収益 -		8,847,180 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		8,256,188 円 ($11,372 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	201,370,439 円 (	$277,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	