

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	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	641,000,000 円	1㎡当たりの価格	319,000 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 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 245,000 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	福岡市早良区城西2丁目238番 城西2-5-30				地積(㎡)	2,010	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,150)	
	1:1	共同住宅RC7	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	西7.5m市道、三方路	水道、ガス、下水	西新840m	(その他)高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 170m、南 180m、北 120m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 40m、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	7.5m市道	交通施設	西新駅南東方840m	法令 2中専(60,150) 規制 高度地区2種15m
	地域要因の将来予測	戸建住宅と中層共同住宅が混在する住宅地域。マンション用地としては、容積率や小学校への距離等にやや不利な面もあるが、地域内での分譲マンション増加などから、根強い用地需要はもうしばらく続くと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	311,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、百道、昭代など西新周辺から城南区別府にかけての住宅地域が中心である。当該圏域は都心へのアクセスや生活の利便性等に優れた住宅地域として人気が高い。マンション開発素地はますます希少化しており、分譲価格の高騰等からマンション販売に鈍化傾向が見られるが、有力な開発業者の土地購入意欲は依然前向きである。ただし、取引の中心となる価格帯は利用目的や画地規模等によってバラつきがあるため、特定が難しい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規模の大きい事例ばかりではないが、共同住宅適地として規範性の高い周辺の取引事例を用いて比較検討した結果であり、実証的である。一方、開発法による価格は開発業者の投資採算性を反映する価格として重視すべきであるが、事業計画をはじめ複数の想定要素が介在していることから、比準価格に比して信頼性がやや劣ることは否めない。そこで、説得力に優る比準価格を標準に開発法による価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動形状要因	要因	福岡都心部への人口集中、低金利、住宅ローン減税などを背景に、交通利便性に優れた住宅地への旺盛な需要は依然続いている。	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良31K - 607	福岡市早良区		更地	()	不整形	北西6.5 m市道 南東4 m 二方路		1 中専 (60,150)	
b	城南1C - 813	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 南2.9 m 東2.9 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	早良1C - 505	福岡市早良区		更地	()	長方形	南東8 m市道		2 中専 (60,150)	
d	早良1C - 203	福岡市早良区		貸家建付地	()	不整形	南8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 290,704	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [96.9]	319,204	100 [86.4]	369,449	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	373,000
b	() 429,845	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	426,924	100 [126.3]	338,024	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	341,000
c	() 310,000	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	320,850	100 [100.9]	317,988	その他 0.0	321,000
d	() 333,578	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	351,278	100 [113.4]	309,769		313,000
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 +0.53	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 +5.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 320,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		最有効使用を分譲マンション用地と判断したため開発法を適用し、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由			
		マンション用地が最有効使用と考えられるため。					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,547,266,867	921,188,280	13	640,000	2,880.00	230,000	3,800.00	
開発法による価格		626,078,587円 (311,000円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
2,010㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			2,010.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
840.00 ㎡	3,800.00㎡	2,998.00㎡	802.00㎡	2,880.00㎡	R C 7 F (32戸) 90㎡ 4 L D K		
敷地有効面積に対する割合							
(41.8%)	(189.1%)	(149.2%)	(39.9%)	延床面積に対する有効率 (75.79%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
2 中専 高度地区2種	60 %	150 %	150 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 7.5 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	640,000 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	640,000 円 / ㎡ ×	2,880.00 ㎡ =	1,843,200,000 円		
	店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円			
		合 計		1,843,200,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		230,000 円 / ㎡ × (1 + 3%) =		236,900 円 / ㎡			
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
		236,900 円 / ㎡ ×	3,800.00 ㎡ =	900,220,000 円			
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	1,843,200,000 円 ×	9 % =	165,888,000 円				
支出合計 + +						1,066,108,000 円	
(4)-4 投下資本収益率							
13 %							
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	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)	13ヶ月	販売管理費 (2 期目)	14ヶ月		
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	17ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	17ヶ月	販売収入 (3 期目)	21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)	165,888,000 円 (9%)	× 0.8760	(13ヶ月)	=	145,317,888 円	
	販売総額 (2 期)	1,419,264,000 円 (77%)	× 0.8410	(17ヶ月)	=	1,193,601,024 円	
	販売総額 (3 期)	258,048,000 円 (14%)	× 0.8074	(21ヶ月)	=	208,347,955 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,547,266,867 円	
支出	建築工事費 (1 期)	90,022,000 円 (10%)	× 0.9407	(6ヶ月)	=	84,683,695 円	
	建築工事費 (2 期)	90,022,000 円 (10%)	× 0.8850	(12ヶ月)	=	79,669,470 円	
	建築工事費 (3 期)	720,176,000 円 (80%)	× 0.8410	(17ヶ月)	=	605,668,016 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	× 1.0000	(0ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	99,532,800 円 (60%)	× 0.9407	(6ヶ月)	=	93,630,505 円	
	販売管理費 (2 期)	66,355,200 円 (40%)	× 0.8671	(14ヶ月)	=	57,536,594 円	
販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	× 1.0000	(0ヶ月)	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	921,188,280 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			
1,547,266,867 円 -		921,188,280 円 =		626,078,587 円 311,000 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, 大和不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡早良(県) - 2, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 寺島 弘次 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 60,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 297,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 230,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, market characteristics, and price adjustments.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 906	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北西11 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	早良1C - 903	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東7.9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	早良1C - 902	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	早良1C - 505	福岡市早良区		更地	()	長方形	南東8 m市道		2 中専 (60,150)		
e	早良3 1 K - 910	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 296,542	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	302,473	100 [108.2]	279,550	街路 交通・ 0.0	280,000	
b	() 306,938	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	319,829	100 [102.9]	310,815	接近 環境 0.0	311,000	
c	() 312,500	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	334,375	100 [113.3]	295,124	画地 行政 0.0	295,000	
d	() 310,000	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	320,850	100 [105.9]	302,975	その他 0.0	303,000	
e	() 286,531	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	305,156	100 [103.0]	296,268	[100.0] 100	296,000	
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 +0.51	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
b	正常	% / 月 +0.53	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 297,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 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)
	6,109,171	1,454,500	4,654,671	2,988,800	1,665,871	(0.9520) 1,585,909	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	39,647,725 円 (193,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	205 ㎡	14.0 m × 14.5 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階3戸(1戸約30㎡の1DK)を想定。			有効率 の理由	90.0 %	同様の建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	100.00	90.0	90.00	1,750	157,500	2.0	315,000		
~ 2		100.00	90.0	90.00	1,800	162,000	2.0	324,000		
~ 3		100.00	90.0	90.00	1,850	166,500	2.0	333,000		
~										
~										
計		300.00	90.0	270.00		486,000		972,000		
年額支払賃料					486,000 円 × 12ヶ月 = 5,832,000 円					
a共益費(管理費)					50 円/㎡ × 270.00 ㎡ × 12ヶ月 = 162,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					地域の標準的な共益費を参考として査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 × 3台 × 12ヶ月 + = 360,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					5,994,000 円 × 4.0 % + 360,000 円 × 4.0 % = 254,160 円					
以上計 + a+ - -					6,099,840 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					972,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 9,331 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 + + +					6,109,171 円 (29,801 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 902	1,967 (1,887)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	1,928	対象基準階の 月額実質賃料 1,803 円/㎡
b	早良1C(賃) - 901	1,655 (1,620)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,624	月額支払賃料 (1,800 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	186,800 円	46,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	635,400 円	6,354,000 ×	10.0 %
公租公課	土地	142,000 円	査定額
	建物	396,900 円	46,700,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,454,500 円 (	7,095 円 / m ²)	(経費率 23.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	46,700,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² × 300.00 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 ×	2,988,800 円 (14,580 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,109,171 円	
総費用		1,454,500 円	
純収益 -		4,654,671 円	
建物等に帰属する純収益		2,988,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,665,871 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,585,909 円 (7,736 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	39,647,725 円 (	193,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	141,000,000 円	1㎡当たりの価格	360,000 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]	280,000 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	福岡市早良区百道浜4丁目902番128 「百道浜4-23-2」				地積(㎡)	393	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)			
	台形1:1	住宅LS2	比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並ぶ街並良好な住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	藤崎1.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 300m、北 70m		標準的使用	戸建住宅の敷地					
	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 特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北5m市道	交通 施設 藤崎駅北方1.3km	法令 1中専(60,150)	規制 高度地区2種最高15m地区計画等			
	地域要因の将来予測	優良戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	360,000 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、福岡市早良区内で藤崎及び西新駅背後又は中央区等の高級住宅地域である。需要者は福岡市内の高所得者層であり、当該知己への嗜好性は高く都心部への利便性及び住環境より需要は強く、また当該エリア内のブランド力もあり、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格1億円～1億4千万円前後が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の広域的な同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示準格	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 0.0	地 街路 0.0
	公示価格		[]	100	100	[]		内訳	標準 交通 +7.0	地 交通 0.0
	円/㎡		100	[]	[]	100		補正 環境 -1.5	要 環境 0.0	
								補正 画地 0.0	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	福岡早良(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[108.3]		100	100	[104.0]	360,000	内訳	標準 交通 +7.0	地 交通 0.0
	337,000 円/㎡	100	[105.4]	[100.0]	100			補正 環境 -1.5	要 環境 0.0	
								補正 画地 0.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 337,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、消費税増税後の動向には注視が必要である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	福岡市早良区の福岡空港沿線の住宅地は人気が高く、その背後の高級地域も需要は強く地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。				
	標準地番号		の							
	公示価格		の							
	円/㎡		の							
	変動率	年間 +6.8%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良31K-912	福岡市早良区		更地	()	長方形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	早良1C-207	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	早良31K-714	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	早良1C-206	福岡市早良区		建付地	()	不整形	西4 m市道		2 住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 318,678	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	340,667	$\frac{100}{[99.2]}$	343,414	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	357,000	
b	() 341,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	357,465	$\frac{100}{[101.7]}$	351,490	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	366,000	
c	() 304,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	312,805	$\frac{100}{[93.0]}$	336,349	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	350,000	
d	() 288,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	349,393	$\frac{100}{[99.0]}$	352,922	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	367,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -6.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -15.0	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： 360,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象標準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした街並み良好な低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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	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	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉3丁目296番3				地積(㎡)	165	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)					
	1:1.5	空地	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	西新2.7km	(その他) 高度地区2種15m					
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 70m、北 100m		標準的使用	低層住宅の敷地							
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 17m、規模 180㎡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	4m市道	交通施設	西新駅南西方2.7km	法令規制 1中専(60,150)高度地区				
	地域要因の将来予測	概ね良好な居住環境にあり実需に基づき堅調に推移しており、地価も上昇傾向にある。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	106,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道202号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格2000万円～2500万円前後が必要の中心となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の飯倉地区の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通補正	街路環境補正	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境補正	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	128,000 円/㎡	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	134,000					
(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 126,000 円/㎡		価格変動状況		要因	要因	要因	要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、消費税増税後の動向には注視が必要である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率						福岡市早良区の福岡空港沿線の住宅地は人気が高く、その背後地域も割安感により需要は強く地価は上昇傾向にある。			
	変動率	年間 +6.3%	半年間	%	個別的要因の変動は見られない。							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良1C - 2	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ整形	西4 m道路		1 中専 (60,150)			
b	早良1C - 110	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	東6 m市道		1 低専 (50,80)			
c	早良1C - 604	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東7 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
d	早良1C - 111	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)			
e	早良1C - 1001	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	南東3.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 138,036	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	144,093	100 [101.0]	142,666	街路 交通・ 接近	0.0	143,000			
b	() 124,051	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [95.0]	133,322	100 [103.9]	128,318	環境 画地	0.0	128,000			
c	() 155,126	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	150,842	100 [107.1]	140,842	行政	0.0	141,000			
d	() 133,551	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	135,688	100 [96.0]	141,342	その他	0.0	141,000			
e	() 137,008	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	144,269	100 [101.0]	142,841	[100.0] 100	0.0	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 +0.45	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.53	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	+2.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.42	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	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.53	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.53	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+2.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 139,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,934,290	549,112	2,385,178	1,670,400	714,778	(0.9757) 697,409	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	17,435,225 円 (106,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	m × m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 5 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,320	118,800	1.0	118,800	1.0	118,800
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,340	120,600	1.0	120,600	1.0	120,600
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		239,400				239,400
年額支払賃料						239,400 円 × 12ヶ月 = 2,872,800 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,872,800 円 × 4.0 % + 120,000 円 × 4.0 % = 119,712 円				
以上計 + a+ - -						2,873,088 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						239,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,298 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 %) 239,400 円 × 96.0 % × 0.2563 = 58,904 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 + + +						2,934,290 円 (17,784 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良 3 1 K (賃) - 404	1,542 (1,542)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,402	対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	早良 1 C (賃) - 604	1,355 (1,299)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,383	月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
c	早良 1 C (賃) - 905	1,286 (1,221)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,354	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	104,400 円	26,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	119,712 円	2,992,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 51,000 円	査定額	
	建物 221,800 円	26,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	549,112 円 (	3,328 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,100,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 180.00 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 ×	1,670,400 円 (10,124 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,934,290 円	
総費用		549,112 円	
純収益 -		2,385,178 円	
建物等に帰属する純収益		1,670,400 円	
土地に帰属する純収益 -		714,778 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		697,409 円 (4,227 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	17,435,225 円 (	106,000 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, 鑑定補償向野研究所. Row 1: 福岡早良(県) - 5, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 向野 高洋 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 28,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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 '福岡市早良区次郎丸1丁目158番10' and '122,000 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	早良31K - 1207	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西3.3m市道 北2.1m 準角地		1低専 (60,80)				
b	早良1C - 106	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西3m市道		1中専 (50,100)				
c	早良1C - 409	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南11.2m市道 北4.2m 西2m 三方路		1中専 (60,100) 高度地区1種15m				
d	早良1C - 312	福岡市早良区		更地	()	不整形	北3.8m市道		1低専 (50,80)				
e	早良1C - 808	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	北5m市道 西4.2m 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	(102,603)	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	114,295	$\frac{100}{[93.8]}$	121,850	街路 交通・ 0.0	122,000			
b	(105,680)	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	114,927	$\frac{100}{[94.0]}$	122,263	接近 環境 0.0	122,000			
c	(99,728)	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	124,539	$\frac{100}{[102.7]}$	121,265	画地 行政 0.0	121,000			
d	(116,333)	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	125,762	$\frac{100}{[97.0]}$	129,652	その他 0.0	130,000			
e	(108,797)	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	108,050	$\frac{100}{[89.3]}$	120,997	[100.0] 100	121,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.42	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 -6.0	画地 -6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -5.0	環境 -3.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	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： 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)
	3,216,758	574,820	2,641,938	1,670,400	971,538	(0.9757) 947,930	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	23,698,250 円 (103,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	80%	80%	231㎡	18.5 m × 12.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F ~ 2 F 共同住宅 (平均 4.5 ㎡程度、2 D K)			有効率の理由	100.0%	外廊下・外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	1.0	135,000
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,600	144,000	1.0	144,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		279,000		279,000
年額支払賃料				279,000 円 × 12ヶ月 = 3,348,000 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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,348,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 133,920 円				
以上計 + a+ - -				3,214,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				279,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,678 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				3,216,758 円 (13,925 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 1201	1,362 (1,306)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,586	対象基準階の 月額実質賃料 1,601 円/㎡
b	早良1C(賃) - 1203	1,241 (1,241)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,633	月額支払賃料 (1,600 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	104,400 円	26,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	133,920 円	3,348,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 62,500 円	査定額	
	建物 221,800 円	26,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	574,820 円 (	2,488 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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,100,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 180.00 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 ×	1,670,400 円 (7,231 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,216,758 円	
総費用		574,820 円	
純収益 -		2,641,938 円	
建物等に帰属する純収益		1,670,400 円	
土地に帰属する純収益 -		971,538 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		947,930 円 (4,104 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	23,698,250 円 (	103,000 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	堤不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区野芥7丁目449番16 野芥7-12-17				地積(㎡)	162	法令上の規制等	1低専(50,80)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	1:1	住宅W2	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	野芥1.3km			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 17m、規模 170㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない。		街路	4.5m市道	交通施設	野芥駅 南西方1.3km	法令	1低専(50,80)
	地域要因の将来予測	今後とも既成住宅地域として現状が維持されていくもの予測する。地価水準は、昨今の経済情勢及び空港線沿線と比較した相対的な割安感を受けて、強含み傾向で推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南西部の市営地下鉄七隈線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部勤務の給与所得者等である。福岡都市圏の人口増加に伴う住宅需要の高まりや、市営地下鉄空港線沿線と比較した割安感により、地価は強含み傾向にある。同一需給圏内では、土地は200㎡以下で1700万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、4000万円台の物件が取引の中心で、地価の上昇により土地・建物の小規模化が一層進行している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。また、自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。地域内にはアパート等も散見されるが、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公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 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡早良(県) - 17	[104.7]	100	100	[100.0]	88,800			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	取引件数は、やや減少傾向が見受けられる。取引価格は、拡大幅にバラツキがあるものの、上昇傾向が続いている。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	七隈線の博多駅への延伸決定により、利便性の向上が期待され、高騰した空港線沿線と比較して、まだ割安感がある。			
変動率 年間 +2.4% 半年間 %		〔個別的要因〕		特にない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良31K-513	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	北5 m道路		1 低専 (50,80)	
b	早良31K-515	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	南5 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	早良31K-1011	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東6 m道路		1 低専 (50,80) 高度地区最高10m	
d	早良1C-1201	福岡市早良区		建付地	()	正方形	南6.1 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	早良1C-1204	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北西5.1 m市道 北東5 m 準角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 81,714	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [92.2]	91,729	100 [100.0]	91,729	街路 0.0 交通・接近 0.0	91,700
b	() 94,475	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	92,931	100 [100.0]	92,931	環境 0.0	92,900
c	() 79,412	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	90,571	100 [105.0]	86,258	画地 0.0	86,300
d	() 88,457	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	86,926	100 [98.9]	87,893	行政 0.0	87,900
e	() 86,490	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	86,151	100 [100.0]	86,151	その他 0.0 [100.0] 100	86,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -1.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
福岡早良(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 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) [平成31年1月]	95,000 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	福岡市早良区野芥 1 丁目 8 7 9 番 2 野芥 1 13 25			地積 (㎡)	246	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1:2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も混在する利便性の良い住宅地域	北西 4 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 350 m	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 4 m 市道	交通 野芥駅 南東方 350 m	法令 1 住居 (60,160)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	98,200 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	同一需給圏は福岡市早良区及び隣接区のうち地下鉄七隈線沿線の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する都心通勤者世帯である。七隈線については「天神南」～「博多」の延伸計画が進行中であり、沿線の人気が高まっていることから、住宅地の需要は堅調であるものと認められる。需要の中心価格帯は、土地は 60 坪～70 坪程度で 2,000 万円台まで、新築戸建住宅は 3,000 万円～4,000 万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては低層のアパート等も見られるが、自用の戸建住宅を主体とする地域であり、収益性よりも寧ろ居住の利便性、快適性を重視した価格形成がなされる傾向があり、土地価格に見合う賃料水準が収受できないため、収益価格は低位に求められた。従って本件では類似の住宅地域における取引市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格については参考程度に留め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	福岡早良(県) - 17						内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	120,000	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	128,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[112.1]	100		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	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 116,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	当区の人口、世帯数は増加傾向にあり、戸建住宅用地の需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	中規模戸建住宅、低層共同住宅が混在する住宅地域として既に成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。		
	代表標準地 標準地	価格変動状況		(個別的要因)		個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	価格変動状況						
	公示価格	価格変動状況						
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %	価格変動状況						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 8	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.1m市道		1低専 (50,80)		
b	早良1C - 108	福岡市早良区		更地	()	長方形	南4m市道		1低専 (50,80)		
c	早良31K - 1211	福岡市早良区		建付地	()	台形	南西4m市道		1低専 (50,80)		
d	早良1C - 1205	福岡市早良区		建付地	()	台形	西4m市道		1住居 (60,160) 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	() 105,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,443	$\frac{100}{[90.3]}$	118,984	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	119,000	
b	() 116,765	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	119,801	$\frac{100}{[95.1]}$	125,974	環境 0.0 画地 0.0	126,000	
c	() 112,020	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,260	$\frac{100}{[88.4]}$	129,253	行政 0.0	129,000	
d	() 121,377	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,319	$\frac{100}{[86.6]}$	142,401	その他 0.0	142,000	
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	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： 122,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,213,126	697,080	3,516,046	2,522,340	993,706	(0.9722) 966,081	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	24,152,025 円 (98,200 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	120.00	W 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	160 %	246 ㎡	11.5 m × 22.0 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	単身者向け共同住宅、各階4戸、平均専用面積約30㎡			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,450	174,000	1.0	174,000
~							1.0	174,000
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		348,000		348,000
年額支払賃料					348,000 円 × 12ヶ月 = 4,176,000 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)					5,000 円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 120,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					4,176,000 円 × 4.0 % + 120,000 円 × 4.0 % = 171,840 円			
以上計 + a+ - -					4,124,160 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					348,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,341 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 348,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 85,625 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					4,213,126 円 (17,127 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 401	1,408 (1,379)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,530	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	早良1C(賃) - 404	1,520 (1,443)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,476	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	138,400 円	34,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	128,880 円	4,296,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 66,500 円	査定額	
	建物 294,100 円	34,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	34,600 円	34,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	34,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	697,080 円 (	2,834 円 / m ²)	(経費率 16.5 %)
(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	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,600,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² × 240.00 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 ×	2,522,340 円 (10,253 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,213,126 円	
総費用		697,080 円	
純収益 -		3,516,046 円	
建物等に帰属する純収益		2,522,340 円	
土地に帰属する純収益 -		993,706 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		966,081 円 (3,927 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	24,152,025 円 (	98,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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] 93,000 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	福岡市早良区干隈3丁目110番11 干隈3-7-23				地積 (㎡)	154	法令上の規制等	1低専 (50,80)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	野芥800m			
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 80m、北 100m			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 15m、			規模	150㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	野芥駅 北方800m	法令規制	1低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	121,000 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早良区及び隣接区のうち地下鉄七隈線沿線の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する都心通勤者世帯である。七隈線については「天神南」～「博多」の延伸計画が進行中であり、沿線の人気が高まっていることから、住宅地の需要は堅調であるものと認められる。需要の中心価格帯は、土地は50坪～60坪程度で1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円～3,500万円程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする第1種低層住居専用地域内の住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17								
	前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[100.0]	120,000			
	128,000 円/㎡	100	[100.0]	[112.1]	100				
(10)対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動要因	要因	当区の人口、世帯数は増加傾向にあり、戸建住宅用地の需要は引続き堅調で、地価は上昇傾向にある。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	継続 新規 前年標準価格 114,000 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			要因	中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として既に成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 6	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		2 低専 (50,80)		
b	早良1C - 107	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	早良3 1 K - 1009	福岡市早良区		更地	()	袋地等	西3.4 m市道		1 低専 (50,80) 高度地区最高10m		
d	早良3 1 K - 717	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北4 m市道		2 住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 108,813	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	112,730	100 [94.1]	119,798	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	120,000	
b	() 116,001	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	122,265	100 [96.9]	126,176	画地 0.0 行政 0.0	126,000	
c	() 104,324	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [80.8]	136,344	100 [95.9]	142,173	その他 0.0	142,000	
d	() 112,815	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	124,690	100 [104.5]	119,321		119,000	
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 +0.40	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 121,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地は第1種低層住居専用地域の戸建住宅地域に存し、自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟である。また、画地規模を勘案すれば、賃貸物件の建設を目的とする需要は乏しいと判断されるため、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 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, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 福岡早良(県) - 9, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 26,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 132,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 30日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (福岡市早良区飯倉 6 丁目 3 5 9 番 4 0), area (204 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良31K-718	福岡市早良区		更地	()	長方形	東4 m市道		1中専(60,150)		
b	早良31K-1111	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東4 m私道		1中専(60,150)高度地区2種15m		
c	早良1C-111	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1低専(50,80)		
d	早良1C-114	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東3 m私道		1低専(50,80)		
e	早良1C-805	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南4 m市道		1中専(60,100)高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 134,996	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,666	$\frac{100}{[107.1]}$	131,341	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	131,000	
b	() 119,717	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	140,069	$\frac{100}{[105.0]}$	133,399	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	133,000	
c	() 133,551	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	135,688	$\frac{100}{[103.0]}$	131,736	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	132,000	
d	() 117,103	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	131,887	$\frac{100}{[98.8]}$	133,489	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	133,000	
e	() 117,727	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	126,402	$\frac{100}{[100.0]}$	126,402	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	126,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.42	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.53	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	行政 +4.0	その他 0.0	環境 +3.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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				
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 132,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	85,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	377,000 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) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	290,000 円 / m ² 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	福岡市早良区西新 7 丁目 6 9 8 番 4 西新 7 - 1 - 3 6				地積 (m ²)	227	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	北 5.5 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎 350 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 40 m、南 40 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5 m、奥行 約 14 m、			規模 220 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 5.5 m 市道	交通施設 藤崎駅北東方 350 m	法令 1 住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。需要に対して供給の少ない地域で、実需・投資とも堅調に推移しているため、地価は引き続き上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	380,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	243,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新駅、藤崎駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。住環境、利便性の良さから実需については高い引合いが見込まれる地域であり、不動産市場は安定的に推移している。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、200 m ² 程度の土地であれば総額 8,000 万円前後となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他	
	福岡早良(県) - 16								
	前年指定基準地の価格 337,000 円 / m ²	[108.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.8]	[100.0] / 100	373,000	0.0 / 0.0 / 0.0 / 0.0 / 0.0	-2.0 / -4.0 / +5.0 / -1.0 / 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 348,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移しており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔地域要因〕 地下鉄駅徒歩圏で利便性に優るため、戸建・マンション用地とも極めて高い需要が見込まれる。地価は全般的に上昇傾向を見せている。			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +8.3 %	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	早良1C - 608	福岡市早良区		更地	()	長方形	南西6 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	早良1C - 307	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	早良1C - 308	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	早良3 1 K - 912	福岡市早良区		更地	()	長方形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	早良3 1 K - 1109	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 377,631	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	385,561	100 [100.5]	383,643	街路 交通・ 0.0	384,000	
b	() 422,595	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	439,921	100 [112.8]	390,001	接近 環境 0.0	390,000	
c	() 368,055	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	384,617	100 [99.0]	388,502	画地 行政 0.0	389,000	
d	() 318,678	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	340,667	100 [93.2]	365,523	その他 0.0	366,000	
e	() 344,252	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	376,956	100 [98.0]	384,649	[100.0] 100	385,000	
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 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	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 +25.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 380,000 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)
	6,611,412	1,224,100	5,387,312	3,065,600	2,321,712	(0.9520) 2,210,270	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	55,256,750 円 (243,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	227㎡	16.0 m × 14.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約50㎡、2LDK程度を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,720	172,000	1.0	172,000
							2.0	344,000
2 ~ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,770	177,000	1.0	177,000
							2.0	354,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		526,000		526,000 1,052,000
年額支払賃料				526,000円 × 12ヶ月 = 6,312,000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)				12,000円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 288,000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 (%))				6,312,000円 × 4.0% + 円 × % = 252,480円				
以上計 + a+ - -				6,347,520円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				526,000円 × 96.0% × 1.00% = 5,050円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,052,000円 × 96.0% × 0.2563 = 258,842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 + + +				6,611,412円 (29,125円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良31K(賃) - 1002	2,331 (2,236)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	1,892	対象基準階の 月額実質賃料 1,847円/㎡
b	早良31K(賃) - 1001	1,840 (1,799)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,761	月額支払賃料 (1,770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	191,600 円	47,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	330,000 円	6,600,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 199,600 円	査定額	
	建物 407,100 円	47,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	47,900 円	47,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,900 円	47,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,224,100 円 (	5,393 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	47,900,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	3,065,600 円 (13,505 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,611,412 円	
総費用		1,224,100 円	
純収益 -		5,387,312 円	
建物等に帰属する純収益		3,065,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,321,712 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,210,270 円 (9,737 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	55,256,750 円 (	243,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

鑑定評価額	69,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	196,000 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) 路線価	[平成31年1月]	150,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区南庄 6 丁目 1 1 6 番ほか 1 筆 南庄 6 9 3 0				地積 (m ²)	352	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 : 2	共同住宅 R C 3	マンション、アパートが多い住宅地域	西 8 m 市道	水道、ガス、下水	室見 850 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 50 m、北 200 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 15 m、奥行 約 25 m、規模		380 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	低中層のマンション、アパートのほか、中小規模の戸建住宅も混在する住宅地域	街路	8 m 市道	交通施設	室見 南西方 850 m 法令 1 中専 (60, 150) 規制		
	地域要因の将来予測	土地利用の中高層化が徐々に進んでおり、今後同傾向での推移が予測される。地価は需要の増加により上昇している。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	155,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄空港線沿線で、福岡市西区・城南区・早良区の圏域。需要者の中心は福岡市及びその周辺の個人・不動産業者である。比較的利便性・快適性に恵まれた地域で、マンション用地としての需要もあり、堅調な市況を反映して地価は上昇傾向にある。価格帯中心は、個性性等から価格にバラツキが見られるものの概ね土地総額 7 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	当該地域は都心部への通勤者向け等のファミリータイプの賃貸物件が多い地域であるので収益還元法を適用したが、賃料が持つ保守性・遅行性によりやや低位に求められた。従って、比較可能な多数の取引事例より算出した比準価格を重視し収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補正	
			100	[]	[]	100		行政	その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	298,000 円 / m ²	[107.0]	100	100	[100.0]	196,000	標準化補正	0.0
			100	[101.0]	[160.7]	100		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 183,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	人口は増加傾向にあり、利便性に恵まれた地域の住宅地需要を中心に地価は上昇傾向にある。			
	変動率	年間 +7.1 %	半年間	%	(地域要因)	地下鉄徒歩圏の立地性からマンション適地で、需要は強めで推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に特別な変化はない。また、住宅地としての競争力は標準的である。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 509	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1中専 (60,150)		
b	早良31K - 910	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	早良1C - 1	福岡市早良区		建付地	()	台形	東7.5 m市道		1中専 (60,150)		
d	早良31K - 607	福岡市早良区		更地	()	不整形	北西6.5 m市道 南東4 m 二方路		1中専 (60,150)		
e	早良1C - 906	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北西11 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 189,160	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	194,835	$\frac{100}{[95.0]}$	205,089	街路 交通・ 0.0	205,000	
b	() 286,531	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	305,156	$\frac{100}{[156.0]}$	195,613	接近 環境 0.0	196,000	
c	() 162,057	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	174,535	$\frac{100}{[123.8]}$	140,981	画地 行政 0.0	141,000	
d	() 290,704	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	319,204	$\frac{100}{[144.8]}$	220,445	その他 0.0	220,000	
e	() 296,542	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	302,473	$\frac{100}{[150.3]}$	201,246	[100.0] 100	201,000	
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 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 +15.0
e	正常	% / 月 +0.51	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 +30.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 +10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 205,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,248,618	2,679,212	7,569,406	5,224,000	2,345,406	(0.9750) 2,286,771	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	54,446,929 円 (155,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,650	268,538	2.0	537,076
2 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,700	276,675	1.0	268,538
3 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,700	276,675	2.0	553,350
~							1.0	276,675
計		525.00	93.0	488.25		821,888		1,643,776
年額支払賃料						821,888 円 × 12ヶ月 = 9,862,656 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ × 488.25 ㎡ × 12ヶ月 = 585,900 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						査定		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						10,448,556 円 × 4.0 % + 円 × % = 417,942 円		
以上計 + a+ - -						10,030,614 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,643,776 円 × 96.0 % × 1.00 % = 15,780 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 821,888 円 × 96.0 % × 0.2563 = 202,224 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						10,248,618 円 (29,115 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 601	1,893 (1,816)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,717	対象基準階の 月額実質賃料 1,739 円/㎡
b	早良1C(賃) - 405	1,565 (1,533)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,739	月額支払賃料 (1,700 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	320,000 円	80,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,358,312 円	10,448,556 ×	13.0 %
公租公課	土地 160,900 円	査定額	
	建物 680,000 円	80,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	80,000 円	80,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	80,000 円	80,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,679,212 円 (	7,611 円 / m ²)	(経費率 26.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	80,000,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² × 525.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,224,000 円 (14,841 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,248,618 円	
総費用		2,679,212 円	
純収益 -		7,569,406 円	
建物等に帰属する純収益		5,224,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,345,406 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,286,771 円 (6,497 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	54,446,929 円 (	155,000 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, 鑑定補償向野研究所. Row 1: 福岡早良(県) - 12, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 向野 高洋 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月], 円/㎡, 1.2倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良31K - 1213	福岡市早良区				建付地	()	不整形	北10.4 m市道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)			
b	早良31K - 512	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	北5.5 m市道		1 低専 (50,80)			
c	早良31K - 513	福岡市早良区				更地	()	ほぼ整形	北5 m道路		1 低専 (50,80)			
d	早良1C - 115	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	東6.5 m市道		1 低専 (50,80)			
e	早良1C - 602	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	西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	() 70,885	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [90.0]	100 [90.9]	88,899	100 [111.3]	79,873	街路 交通・ 接近	0.0	79,900			
b	() 63,754	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	77,176	100 [92.2]	83,705	環境 画地	0.0	83,700			
c	() 81,714	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [92.2]	91,729	100 [109.0]	84,155	行政	0.0	84,200			
d	() 83,740	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	84,745	100 [102.9]	82,357	その他	0.0	82,400			
e	() 78,927	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	89,100	100 [107.1]	83,193	[100.0] 100		83,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.29	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+5.0	環境	+5.0
			画地	-9.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.32	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	-4.0
			画地	-14.5	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.32	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+2.0	環境	+16.0
			画地	-7.8	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-1.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+2.0	環境	+5.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 82,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(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	戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	8,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,900 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 9 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区東入部 2 丁目 3 5 0 番 9 東入部 2 - 1 5 - 2 7			地積 (m ²)	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既存住宅地域	南東 4.3 m 市道	水道、下水	野芥 3.8 km	(その他) 高度地区 2 種 20m 土砂災害警戒区域 (60,172)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 330 m、北 170 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模		200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4.3 m 市道	交通施設	野芥駅 南西方 3.8 km 法令 1 住居 (60,172) 高度地区 2 種 20m 規制	
	地域要因の将来予測	当分の間現状を維持するものと予測するが、小規模化した空港線沿線の住宅需要が、広くて割安感のある郊外戸建住宅地へ向かっている。地価水準は、地価の底値感を受け、横這いから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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南西部の郊外住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人、自動車通勤の給与所得者等である。割安感のある七隈線沿線の地価は強含み傾向であり、こうした動きは駅徒歩圏外にも波及している。同一需給圏内では、土地は 2 0 0 m ² 前後で 8 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 0 0 0 万円台、中古物件は 2 0 0 0 万円前後の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅からの利便性に劣る賃貸需要が低調な旧来からの郊外住宅地域で、自己居住用としての不動産取引がほとんどで、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。居住の快適性のみに着目して周辺相場との比較で取引が行われている実態を考慮し、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / 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	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			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 43,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +0.5 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的要因)	取引件数は、やや減少傾向が見受けられる。取引価格は、拡大幅にバラツキがあるものの、上昇傾向が続いている。		
					(地域要因)	地下鉄七隈線駅徒歩圏外の区域であっても、住宅開発が散見され、中古住宅の取引もやや増加している。		
					(個別的要因)	特にない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 1006	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	西4m市道 南2.8m 東4.8m 二方路		1低専 (50,80) 高度地区最高10m		
b	早良31K - 1110	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北5m市道		1低専 (50,80)		
c	早良31K - 1106	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.2m市道		1低専 (50,80) 戸建住宅環境形成		
d	早良1C - 201	福岡市早良区		建付地	()	不整形	西3m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	() 39,982	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	41,344	$\frac{100}{[98.0]}$	42,188	街路 交通・ 0.0	42,200	
b	() 54,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	58,493	$\frac{100}{[133.4]}$	43,848	接近 環境 0.0	43,800	
c	() 45,079	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,372	$\frac{100}{[105.7]}$	41,979	画地 行政 0.0	42,000	
d	() 54,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	57,338	$\frac{100}{[121.0]}$	47,387	その他 0.0	47,400	
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 +0.03	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 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +27.0	環境 +4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	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 +9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +21.0	環境 +1.0	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： 43,900円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	28,500,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 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] 路線価又は倍率	120,000 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	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江3丁目5番 荒江3-5-18				地積(㎡)	184	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,150)	
	1:1	住宅W2	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	西新2km	(その他) 高度地区2種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 40m、北 40m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 12m、			規模	180㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	4m市道	交通施設	西新駅南西方2km 法令 2中専(60,150) 高度地区2種最高15m	
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	111,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、早良区内の市営地下鉄各駅から主にバス便圏内の住宅地域一帯と判定した。標準的画地規模の土地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人等が中心と判断され、空港線各駅から徒歩圏内の住宅地と比較すると割安感があり、需要は安定的であることから、地価は上昇基調にある。土地の中心価格帯は2500万円～3500万円程度である。まとまった画地規模の土地については、マンション開発業者等の需要が見込まれる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域には中低層の共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされる住宅地であり、相対的な規範性はやや劣るものと見られる。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考として留めて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(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 147,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	早良区では、南部の市街化調整区域の一部を除き、土地価格は上昇基調である。特に北部の市営地下鉄空港線沿線は上昇率が大きい。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	既成の住宅地域で、需要は安定的であり、地価は上昇基調にある。		
変動率 年間 +5.4 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良31K - 1111	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東4m私道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	早良1C - 604	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東7m市道 北4m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m		
c	早良1C - 2	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	西4m道路		1中専 (60,150)		
d	早良31K - 107	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	西4m市道		2住居 (60,160)		
e	早良31K - 915	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 119,717	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	140,069	100 [88.2]	158,808	街路 交通・ 0.0	159,000	
b	() 155,126	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	150,842	100 [95.9]	157,291	接近 環境 0.0	157,000	
c	() 138,036	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	144,093	100 [93.1]	154,772	画地 行政 0.0	155,000	
d	() 147,203	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	164,093	100 [110.0]	149,175	その他 0.0	149,000	
e	() 137,502	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	143,965	100 [94.0]	153,154	[100.0] 100	153,000	
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 +0.53	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.59	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 -5.0	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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	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： 155,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,495,571	841,900	2,653,671	1,817,600	836,071	(0.9757) 815,754	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	20,393,850 円 (111,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	184 ㎡	14.0 m × 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階2戸(1戸50㎡の2LDK)を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,280	128,000	2.0	256,000
~ 2		100.00	100.0	100.00	1,330	133,000	2.0	266,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		261,000		522,000
年額支払賃料				261,000 円 × 12ヶ月 = 3,132,000 円				
a共益費(管理費)				50 円/㎡ × 200.00 ㎡ × 12ヶ月 = 120,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な共益費を参考として査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 384,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,252,000 円 × 4.0 % + 384,000 円 × 4.0 % = 145,440 円				
以上計 + a+ - -				3,490,560 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				522,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,011 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				3,495,571 円 (18,998 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 904	1,403 (1,344)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,362	対象基準階の 月額実質賃料 1,332 円/㎡
b	早良1C(賃) - 903	1,279 (1,279)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [103.0]	100 [102.0]	1,242	月額支払賃料 (1,330 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	113,600 円	28,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	363,600 円	3,636,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 66,500 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	841,900 円 (	4,576 円 / m ²)	(経費率 24.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² × 200.00 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 ×	1,817,600 円 (9,878 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,495,571 円	
総費用		841,900 円	
純収益 -		2,653,671 円	
建物等に帰属する純収益		1,817,600 円	
土地に帰属する純収益 -		836,071 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		815,754 円 (4,433 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	20,393,850 円 (	111,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	4,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,900 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) [平成31年1月]	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区早良1丁目1265番13 早良1 13 27			地積 (㎡)	128	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)	
	1:1.5	住宅 LS 2	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	西4 m 市道	水道、 下水	野芥5.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 120 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模			140㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	野芥駅南方5.6 km		法令 1低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域で、当分の間現状を維持していくものと予測する。駅への交通利便性に劣る郊外の住宅地であるが、人口・世帯数の増大を反映し地価は横這いから上昇に転じ、今後ともこれを維持すると予測						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区南部及び隣接区の地下鉄七隈線沿線及びその周辺に位置する住宅地域の圏域である。需要者の中心は、地縁性を有するサラリーマン世帯が中心と考えられ、外部からの転入者は少ない。福岡都心部への交通利便性に劣ること等から、需要は限定的である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500万円程度、新築の戸建物件は2千万円程度と捉えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 其 他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 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 35,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 早良区は人口、世帯数共に年々増加。超低金利、建築費高騰、不動産価格の先高感等を反映し取引は活発で、住宅地需要は引き続き堅調</p> <p>(地域要因) 南部郊外に位置する住宅地域で、駅への接近性に劣り、競争力にやや劣るものの、上記要因を反映し地価は横這いから上昇に転じた</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 1006	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	西4 m市道 南2.8 m 東4.8 m 二方路		1低専 (50,80) 高度地区最高10m		
b	早良1C - 11	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		「調区」 (40,50)		
c	早良1C - 408	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南西5 m市道 北東4.4 m 二方路		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域		
d	早良31K - 612	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m私道		1低専 (50,80)		
e	早良1C - 201	福岡市早良区		建付地	()	不整形	西3 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	() 39,982	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	41,344	$\frac{100}{[98.0]}$	42,188	街路 交通・ 0.0	42,200	
b	() 28,619	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	29,504	$\frac{100}{[87.4]}$	33,757	接近 環境 0.0	33,800	
c	() 28,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	29,461	$\frac{100}{[80.3]}$	36,689	画地 行政 0.0	36,700	
d	() 23,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,936	$\frac{100}{[72.3]}$	33,107	その他 0.0	33,100	
e	() 54,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	57,338	$\frac{100}{[139.6]}$	41,073	[100.0] 100	41,100	
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 +0.03	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 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -10.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +27.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 +10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,900 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	92,700,000 円	1㎡当たりの価格	365,000 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] 280,000 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	福岡市早良区西新7丁目801番12 西新7-9-16				地積(㎡)	254	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	北4.8m市道	水道、ガス、下水	西新950m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 110m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模 260㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.8m市道	交通施設	西新駅北西方950m	法令規制 1中専(60,150)
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。需要に対して供給の少ない地域で、実需・投資とも堅調に推移しているため、地価は引き続き上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	368,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	238,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新駅、藤崎駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。住環境、利便性の良さから実需については高い引合いが見込まれる地域であり、不動産市場は安定的に推移している。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、250㎡程度の土地であれば総額9,000万円前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100	100	域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+8.3%	半年間	+4.9%
	- 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							
	継続 新規	前年標準価格	337,000 円/㎡					
	代表標準地 標準地	標準地番号	早良 - 28					
	公示価格	348,000 円/㎡						
	変動率	年間	+8.3%	半年間	+4.9%			
	- 1対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+8.3%	半年間	+4.9%
	- 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							
	継続 新規	前年標準価格	337,000 円/㎡					
	代表標準地 標準地	標準地番号	早良 - 28					
	公示価格	348,000 円/㎡						
	変動率	年間	+8.3%	半年間	+4.9%			

〔一般的要因〕 人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移しており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。

〔地域要因〕 地下鉄駅徒歩圏で利便性に優るため、戸建・マンション用地とも極めて高い需要が見込まれる。地価は全般的に上昇傾向を見せている。

〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良1C - 313	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南5 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
b	早良1C - 207	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)			
c	早良1C - 505	福岡市早良区				更地	()	長方形	南東8 m市道		2 中専 (60,150)			
d	早良1C - 902	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
e	早良1C - 1104	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	西5.6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 418,242	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	429,535	100 [116.7]	368,068	街路 交通・ 接近	0.0	368,000			
b	() 341,106	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	357,465	100 [100.8]	354,628	環境 画地	0.0	355,000			
c	() 310,000	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	320,850	100 [92.8]	345,744	行政	0.0	346,000			
d	() 312,500	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	334,375	100 [92.0]	363,451	その他	0.0	363,000			
e	() 419,821	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	443,331	100 [117.3]	377,946	[100.0] 100	0.0	378,000			
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 +0.67	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +1.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	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	+6.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +1.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.51	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +1.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 368,000 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)
	7,654,982	1,432,080	6,222,902	3,680,000	2,542,902	(0.9520) 2,420,843	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	60,521,075 円 (238,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	S 3 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	254 ㎡	13.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 4.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 6 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率の理由	100.0 %	低層共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,680	201,600	1.0	201,600	2.0	403,200
2 ~ 3	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,730	207,600	1.0	207,600	2.0	415,200
~										
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		616,800				616,800 1,233,600
年額支払賃料					616,800 円 × 12ヶ月 = 7,401,600 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 240,000 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 (%))					7,401,600 円 × 4.0 % + 円 × % = 296,064 円					
以上計 + a+ - -					7,345,536 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					616,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,921 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 %) 1,233,600 円 × 96.0 % × 0.2563 = 303,525 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 + + +					7,654,982 円 (30,138 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 1002	1,898 (1,857)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,692	対象基準階の 月額実質賃料 1,805 円/㎡
b	早良1C(賃) - 1001	2,342 (2,342)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[117.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,820	月額支払賃料 (1,730 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	230,000 円	57,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	382,080 円	7,641,600 ×	5.0 %
公租公課	土地	216,300 円	査定額
	建物	488,700 円	57,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	57,500 円	57,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,500 円	57,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,432,080 円 (	5,638 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	57,500,000 円	設計監理料率 155,000 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 ×	3,680,000 円 (14,488 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,654,982 円	
総費用		1,432,080 円	
純収益 -		6,222,902 円	
建物等に帰属する純収益		3,680,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,542,902 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,420,843 円 (9,531 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	60,521,075 円 (	238,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区有田1丁目8番21「有田1-11-23」			地積(㎡)	187	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,100)				
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	藤崎2.6km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 30m、北 100m			標準的使用	低層住宅の敷地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、規模			180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 6m市道	交通施設 藤崎駅南西方近接	法令 1中専(60,100) 規制					
	地域要因の将来予測	良好な居住環境にあり、実需に基づき堅調に推移しており地価も上昇傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	98,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道202号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格2500万円程度が需要の中心となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の有田地区及び周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 128,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。					
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 早良 - 18				(地域要因)	福岡市早良区の福岡空港沿線の住宅地は人気が高く、その背後地域も割安感により需要は強く地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 132,000 円/㎡				(個別的要因)	道路幅員、画地規模とも地域内において標準的であり、競争力は普通程度である。					
	変動率	年間	+4.7%	半年間	+1.5%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良31K - 915	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種15m		
b	早良1C - 311	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西6.5m市道		1低専 (50,80)		
c	早良1C - 104	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南6.2m市道 東4m 角地		1低専 (60,80)		
d	早良31K - 810	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南6m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	早良1C - 310	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北6m私道		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	() 137,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,965	$\frac{100}{[106.1]}$	135,688	街路 交通・ 0.0	136,000	
b	() 137,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,367	$\frac{100}{[104.9]}$	133,810	接近 環境 0.0	134,000	
c	() 138,008	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	137,070	$\frac{100}{[101.9]}$	134,514	画地 行政 0.0	135,000	
d	() 128,096	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	133,988	$\frac{100}{[102.4]}$	130,848	その他 0.0	131,000	
e	() 128,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,149	$\frac{100}{[98.0]}$	134,846	[100.0] 100	135,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	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 +4.0	画地 +3.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	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 +7.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 135,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,015,971	593,520	2,422,451	1,670,400	752,051	(0.9757) 733,776	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	18,344,400 円 (98,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	100 %	100 %	187 ㎡	10.3 m × 18.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 5 ㎡程度の 2 D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,330	119,700	3.0	359,100	
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,350	121,500	3.0	364,500	
~									
~									
~									
計		180.00	100.0	180.00		241,200		723,600	
年額支払賃料				241,200 円 × 12ヶ月 =				2,894,400 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)				10,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 +				= 240,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,894,400 円 × 4.0 % + 240,000 円 × 4.0 % =				125,376 円	
以上計 + a+ - -									3,009,024 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				723,600 円 × 96.0 % × 1.00 % =				6,947 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円	
総収益 + + +				3,015,971 円 (16,128 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良31K(賃) - 806	1,413 (1,355)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,346	対象基準階の 月額実質賃料 1,353 円/㎡
b	早良31K(賃) - 101	1,550 (1,487)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,419	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	104,400 円	26,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	156,720 円	3,134,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 58,400 円	査定額	
	建物 221,800 円	26,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	593,520 円 (	3,174 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,100,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 180.00 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 ×	1,670,400 円 (8,933 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,015,971 円	
総費用		593,520 円	
純収益 -		2,422,451 円	
建物等に帰属する純収益		1,670,400 円	
土地に帰属する純収益 -		752,051 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		733,776 円 (3,924 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	18,344,400 円 (	98,100 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)大建
福岡早良(県) - 18	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	72,300,000 円	1㎡当たりの価格	324,000 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 6日	(6)路線価	[平成31年1月]	245,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区弥生1丁目9番 弥生1 4 15				地積 (㎡)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,200)	
	1:2	住宅 LS 2	中規模一般住宅が多い交通至便な既存住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	藤崎400m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 70m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 21m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	市営地下鉄空港線「藤崎」駅 南西方 400m	法令 2住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	藤崎駅に近い住宅地域として共同住宅が徐々に増加する傾向にあるが、当面は現状のまま推移していくものと推移する。						
(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	333,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	210,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は早良区北部に存し、一般住宅や共同住宅が多く見られ、最寄駅へ徒歩圏内にある住宅地域である。典型的な需要者は戸建住宅用地を必要とする高所得者層や、共同住宅用地を目的とした不動産事業者等である。近年は早良区の住宅地としての人気の上昇に伴い人口増加傾向が続く、土地需要は高まりを見せている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格7000万～9000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほか共同住宅等の収益物件も散見される。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、藤崎駅への距離が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡早良(県) - 16	[108.3]	100	100	[100.0]	317,000	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 -2.0 0.0 要 環境 +21.0 0.0 因 行政 -2.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 297,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 早良区の人口は増加傾向が続いており、特にマンション需要を背景として土地価格は堅調に推移している。			内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 藤崎駅へ徒歩圏内にあり、交通利便性が良好な地域であるため、共同住宅を中心として土地需要は堅調である。				
	変動率	年間 +9.1 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 308	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	早良1C - 203	福岡市早良区		貸家建付地	()	不整形	南8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
c	早良1C - 605	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南8 m市道 東5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	早良1C - 903	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東7.9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	早良3 1 K - 607	福岡市早良区		更地	()	不整形	北西6.5 m市道 南東4 m 二方路		1 中専 (60,150)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(368,055)	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	384,617	100 [114.0]	337,383	街路 交通・ 0.0	337,000	
b	(333,578)	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	351,278	100 [103.9]	338,092	接近 環境 0.0	338,000	
c	() 345,513	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	337,945	100 [101.0]	334,599	画地 行政 0.0	335,000	
d	() 306,938	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	319,829	100 [99.0]	323,060	その他 0.0	323,000	
e	() 290,704	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [96.9]	319,204	100 [96.0]	332,504	[100.0] 100	333,000	
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 +0.75	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 +14.0	画地 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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	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 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	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： 333,000 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)
	7,177,143	1,884,589	5,292,554	3,372,800	1,919,754	(0.9757) 1,873,104	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	46,827,600 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	110.00	S 3 F		330.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居	60%	200%	200%	223㎡	11.0 m × 19.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を6戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	91.0%	低層共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,800	180,180	2.0		360,360	
							1.0		180,180	
2 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,800	180,180	2.0		360,360	
							1.0		180,180	
3 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,800	180,180	2.0		360,360	
							1.0		180,180	
~										
~										
計		330.00	91.0	300.30		540,540			1,081,080	540,540
年額支払賃料						540,540円 × 12ヶ月 =				6,486,480円
a共益費(管理費)						100円/㎡ × 300.30㎡ × 12ヶ月 =				360,360円
b共益費(管理費)の算出根拠						実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 + =				480,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当				0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						6,846,840円 × 4.0% + 480,000円 × 4.0% =				293,074円
以上計 + a+ - -										7,033,766円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,081,080円 × 96.0% × 1.00% =				10,378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%) 540,540円 × 96.0% × 0.2563 =				132,999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 + + +						7,177,143円 (32,184円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 601	1,893 (1,816)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,893	対象基準階の 月額実質賃料 1,841円/㎡
b	早良31K(賃) - 3	1,801 (1,727)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,801	月額支払賃料 (1,800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	210,800 円	52,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	952,489 円	7,326,840 ×	13.0 %
公租公課	土地 168,000 円	査定額	
	建物 447,900 円	52,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	52,700 円	52,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	52,700 円	52,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,884,589 円 (	8,451 円 / m ²)	(経費率 26.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	52,700,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 330.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	3,372,800 円 (15,125 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,177,143 円	
総費用		1,884,589 円	
純収益 -		5,292,554 円	
建物等に帰属する純収益		3,372,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,919,754 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,873,104 円 (8,400 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	46,827,600 円 (	210,000 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, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡早良(県) - 19, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 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 multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良1C - 1007	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.8 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種最高15m				
b	早良1C - 205	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)				
c	早良1C - 803	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東7 m市道 北2.5 m 角地		1 低専 (60,80)				
d	早良1C - 106	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西3 m市道		1 中専 (50,100)				
e	早良1C - 107	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1 低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 136,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,439	$\frac{100}{[106.8]}$	130,561	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	131,000			
b	() 149,503	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,074	$\frac{100}{[104.9]}$	122,092	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	122,000			
c	() 146,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	148,870	$\frac{100}{[119.5]}$	124,577	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	125,000			
d	() 105,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	114,927	$\frac{100}{[93.9]}$	122,393	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	122,000			
e	() 116,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,265	$\frac{100}{[101.4]}$	120,577	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	121,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -9.0	環境 +21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	買込み	% / 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 -13.0	環境 +23.0	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 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -11.0	環境 +10.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	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 -10.0	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
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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		周辺にはアパート等が一部存するものの、近隣地域は公法規制が一種低専に属する自己使用が中心の戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	アーバンコンサルティングファーム株式会社		
福岡早良(県) - 20	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士	福山 道和	印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西入部2丁目126番1西入部2-3-10				地積(㎡)	407	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	台形 1.5:1	住宅 W2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4m市道	水道、下水	次郎丸3.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 80m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 22m、			規模 350㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4m市道	交通施設	地下鉄七隈線次郎丸駅 3.7km	法令「調区」(40,50) 規制
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、早良区・西区の市街化調整区域を中心とした住宅地域一円の範囲である。需要者は、近隣の農家を中心とした顧客層が考えられるが、需要は少ない。地価は、緩やかな下落傾向で推移しており、今後も同様と予想される。土地取引の中心価格帯は1000万円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用中心の戸建住宅地域であり、収益性よりも快適性が重視され賃貸市場は極めて未成熟である。従って、自用目的での取引が支配的である不動産市場を最も的確に反映する比準価格を標準とし、近隣の標準地との規準を参考とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	福岡西 - 21	[99.8]	100	100	[100.0]	28,000	準 交通 0.0 域 交通 +7.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	-	[]	100	100	[]		準 交通 0.0 域 交通 +7.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形成要因	一般的な要因	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。			
	継続 新規	前年標準価格			28,400 円/㎡	地域要因	利便性が劣る郊外の住宅地の需要は乏しく、不動産の需給動向は低迷していることから地価は下落傾向で推移している。	
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		個別的要因	標準的画地であり、個別的要因としての変動要因は見当たらない。			
標準地番号	-	公示価格	円/㎡					
変動率	年間	-0.4 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 11	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		「調区」(40,50)		
b	早良1C - 408	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南西5 m市道 北東4.4 m 二方路		「調区」(40,50) 土砂災害警戒区域		
c	福岡西1C - 902	福岡市西区		更地	()	長方形	東10 m市道		「調区」(40,50)		
d	福岡西1C - 1011	福岡市西区		建付地	()	不整形	南3.4 m市道		「調区」(40,50) 土砂災害警戒区域		
e	福岡西1C - 502	福岡市西区		更地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		「調区」(40,50)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,619	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	29,504	100 [103.9]	28,397	街路 交通・ 0.0	28,400	
b	() 28,634	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	29,461	100 [104.8]	28,112	接近 環境 0.0	28,100	
c	() 30,250	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,250	100 [108.9]	27,778	画地 行政 0.0	27,800	
d	() 26,368	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	29,298	100 [99.9]	29,327	その他 0.0	29,300	
e	() 24,198	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [85.0]	28,724	100 [99.9]	28,753	[100.0] 100	28,800	
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 0.00	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 +5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の農家住宅を主体とした住宅地域であり、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

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

鑑定評価額	54,700,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	福岡市早良区飯倉4丁目337番1 飯倉4-1-4			地積(㎡)	342	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他)					
	台形 1.5:1	店舗兼住宅 W2	小売店舗、中層店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域	東15m 国道	水道、ガス、下水	西新2.5km						
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 120m、北 50m		標準的使用	中層店舗付共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 15m、		規模	350㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西新駅南西方2.5km		法令 近商(80,200) 規制					
	地域要因の将来予測	小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣型の傾向を有する商業地域で、当面は現状維持にて推移していくものと予測する。背後の住宅地の取引価格上昇等を反映して地価水準は上昇傾向にあるものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(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	164,000 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	同一需給圏は早良区及びその周辺区の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。需要者の中心は、個人や中小企業事業者を中心に形成され、飲食店舗や日用品等の店舗や店舗乃至事務所併用賃貸共同住宅用地としての需要が中心と考えられる。市場での需要の中心となる価格帯は、規模によって異なるが、地積350㎡程度で5千万円台後半の水準にあるものと捉えられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、想定建物、賃料水準、還元利回り等、各種の判断要素が介在し、それらの把握には困難も伴い、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従い関連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(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 155,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	福岡市は今後とも成長力が見込める都市として、金融緩和政策を背景に不動産投資意欲は堅調で、不動産市況は盛況である。					
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格 円/㎡				地域要因	近隣型の傾向を有する商業地域であるが、人口増大に伴う商業背後地の熟成度増大、需給ギャップを反映して地価は上昇傾向にある。				
	変動率	年間	+3.2%	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	早良1C - 1102	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東15 m国道		近商 (80,200)		
b	早良31K - 309	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南20 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	早良31K - 1212	福岡市早良区		貸家建付地	()	不整形	北東22 m国道 南東4 m 二方路		近商 (81,200) 高度地区2種最高20m		
d	早良1C - 1208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	西29.5 m市道 北東40 m 北2 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
e	早良1C - 609	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北西12 m市道 北東6 m 角地		2中専 (70,100) 高度地区1種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(174,066)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	174,407	$\frac{100}{[108.0]}$	161,488	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	161,000	
b	(150,628)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,913	$\frac{100}{[94.0]}$	169,056	環境 0.0 画地 0.0	169,000	
c	(170,536)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	185,671	$\frac{100}{[121.7]}$	152,565	行政 0.0	153,000	
d	(211,842)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	214,310	$\frac{100}{[121.8]}$	175,952	その他 0.0	176,000	
e	(161,523)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	155,370	$\frac{100}{[85.8]}$	181,084	[100.0] 100	181,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	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 +8.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	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	行政 -3.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 164,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,516,278	2,142,042	8,374,236	6,507,600	1,866,636	(0.9549) 1,782,451	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	43,474,415 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 4 F		565.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	342 ㎡	23.0 m × 16.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階～4階が2DKタイプ(平均専有面積約45㎡)の共同住宅を想定			有効率の理由	95.8 %	片廊下式の開放外階段等による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,220	301,920	4.0	1,207,680
2 ~ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,400	189,000	2.0	378,000
~								
~								
~								
計		565.00	95.8	541.00		868,920		2,341,680
年額支払賃料				868,920 円 × 12ヶ月 = 10,427,040 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				建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 6台 × 12ヶ月 + = 504,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,427,040 円 × 4.0 % + 504,000 円 × 4.0 % = 437,242 円				
以上計 + a+ - -				10,493,798 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,341,680 円 × 96.0 % × 1.00 % = 22,480 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				10,516,278 円 (30,749 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 904	1,403 (1,344)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,375	対象基準階の 月額実質賃料 1,402 円/㎡
b	早良1C(賃) - 405	1,565 (1,533)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,505	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	510,000 円	102,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	437,242 円	10,931,040 ×	4.0 %
公租公課	土地 123,800 円	査定額	
	建物 867,000 円	102,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,142,042 円 (	6,263 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	102,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 565.00 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 ×	6,507,600 円 (19,028 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,516,278 円	
総費用		2,142,042 円	
純収益 -		8,374,236 円	
建物等に帰属する純収益		6,507,600 円	
土地に帰属する純収益 -		1,866,636 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,782,451 円 (5,212 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	43,474,415 円 (	127,000 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	大塚不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

鑑定評価額	67,400,000 円	1㎡当たりの価格	435,000 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] 330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区室見1丁目2番4 室見1-2-5				地積(㎡)	155	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)	
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域	南22 m 市道	水道、ガス、下水	室見300 m		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	室見	東方300 m	法令(80,400) 商業 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いに中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域である。交通接近条件・環境条件等により、高度利用化が進展するものと予測する。地価は需要の増加により、上昇している。						
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	445,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	311,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区・城南区・早良区・西区の幹線道路沿いを中心とする商業地域と把握される。需要者の中心は福岡市及びその周辺の事業者またはマンション業者である。背後地域の活発な取引の影響を受け、当該地域においても需要は堅調で地価は上昇傾向を示している。取引される価格帯は一定しておらず、需要の中心となる価格帯は形成されていない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、賃料に保守性・遅行性があること、還元利回り等の査定にやや困難があることにより、相対的に信頼性がやや劣る。よって、信頼性の高い取引事例より試算した比準価格を中心とし、収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡早良(県) 5 - 5	[109.0] / 100	100 [103.0]	100 [57.2]	[100.0] / 100	435,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 404,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	地域経済の回復が見込まれ、人口も増加傾向にあり、利便性に恵まれた地域の住宅地需要を中心に地価は上昇傾向を示している。			
	- 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 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	背後地のマンション化の進展や賃貸物件への安定的な需要により、地価は上昇傾向を示している。		
変動率 年間 +7.7 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的な変動要因はなく、地域内の標準的な画地である。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良1C - 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)			
b	早良1C - 101	福岡市早良区				貸家建付地	()	台形	西20 m市道 北6 m 角地		2住居 (70,200)			
c	早良1C - 1008	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	西10 m市道 南2.2 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m			
d	早良1C - 212	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北西12 m市道 南西6 m 角地		1中専 (70,150)			
e	早良31K - 911	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	北東15 m国道 南西3.5 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	() 479,919	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	477,634	100 [107.1]	445,970	街路 交通・	0.0	446,000			
b	() 360,068	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	371,011	100 [82.2]	451,352	接近 環境	0.0 0.0	451,000			
c	() 236,817	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [91.0]	268,566	100 [70.1]	383,118	画地 行政	0.0 0.0	383,000			
d	() 240,889	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [105.0]	232,859	100 [52.7]	441,858	その他	0.0	442,000			
e	() 303,368	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	308,127	100 [66.5]	463,349		[100.0] 100	463,000			
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 +0.64	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.64	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 -15.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.64	街路 画地	0.0 -9.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-11.0 -15.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-11.0 -20.0	交通・接近 その他	-13.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -5.0	交通・接近 その他	-19.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 445,000 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)
	12,187,789	3,433,466	8,754,323	6,635,200	2,119,123	(0.9332) 1,977,566	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	48,233,317 円 (311,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所共同住宅	109.25	R C 7 F		565.90		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	155 ㎡	12.0 m × 14.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率の理由	92.3 %	ほぼ標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	店舗	72.60	93.0	67.52	2,700	182,304	5.0		911,520		
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	1,900	143,982	3.0		431,946		
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	1,750	132,615	2.0		265,230		
							1.0		132,615		
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	1,750	132,615	2.0		265,230		
							1.0		132,615		
~		7.00									
計		565.90	92.3	522.20		989,361			2,669,616	663,075	
年額支払賃料						989,361 円 × 12ヶ月 =				11,872,332 円	
a共益費(管理費)						100 円/㎡ × 522.20 ㎡ × 12ヶ月 =				626,640 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						査定					
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						12,498,972 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % =				499,959 円	
以上計 + a+ - -										11,999,013 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,669,616 円 × 96.0 % × 1.00 % =				25,628 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 %) 663,075 円 × 96.0 % × 0.2563 =				163,148 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円	
総収益 + + +						12,187,789 円 (78,631 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良30K(賃) - 1101	1,660 (1,612)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,747	対象基準階の 月額実質賃料 1,790 円/㎡
b	早良31K(賃) - 303	2,010 (1,926)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,827	月額支払賃料 (1,750 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	520,000 円	104,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,624,866 円	12,498,972 ×	13.0 %
公租公課	土地 196,600 円	査定額	
	建物 884,000 円	104,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	104,000 円	104,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	104,000 円	104,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,433,466 円 (	22,151 円 / m ²)	(経費率 28.2 %)
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	104,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 565.90 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	6,635,200 円 (42,808 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,187,789 円
総費用			3,433,466 円
純収益 -			8,754,323 円
建物等に帰属する純収益			6,635,200 円
土地に帰属する純収益 -			2,119,123 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,977,566 円 (12,758 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	48,233,317 円 (		311,000 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)大建. Row 1: 福岡早良(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 119,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 695,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 30日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (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) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details like '福岡市早良区西新3丁目212番42ほか1筆' and '商業(80,400)準防'.

(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	福岡中央01C-505	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東25.5 m市道		商業 (80,500) 駐車場整備地区				
b	早良31K-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)				
c	福岡博多01C-1111	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西23.6 m市道		商業 (80,400) 駐車付置義務				
d	福岡中央01C-808	福岡市中央区		建付地	()	不整形	南東7 m市道		商業 (80,400)				
e	福岡中央01C-1413	福岡市中央区		貸家建付地	()	正方形	西8 m市道		商業 (80,400)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 647,988	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	843,147	$\frac{100}{[114.4]}$	737,017	街路 0.0 交通・接近 0.0	737,000			
b	() 719,750	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	767,349	$\frac{100}{[104.1]}$	737,127	環境 0.0	737,000			
c	() 694,796	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	727,451	$\frac{100}{[102.5]}$	709,708	画地 0.0	710,000			
d	() 651,769	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	703,224	$\frac{100}{[100.7]}$	698,336	行政 0.0	698,000			
e	() 614,986	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	639,585	$\frac{100}{[92.2]}$	693,693	その他 0.0 [100.0] 100	694,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.32	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 +7.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	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 +13.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.58	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 715,000 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)
	16,087,294	4,398,994	11,688,300	7,756,800	3,931,500	(0.9549) 3,754,189	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	91,565,585 円 (535,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	110.00	R C 6 F		680.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	80 %	400 %	400 %	171 ㎡	11.0 m × 16.0 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗はフロア一貸し、住戸は1LDKタイプ、平均面積約33㎡の住戸を15戸想定。			有効率 の理由	82.5 %	中層店舗兼共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	110.00	60.0	66.00	3,400	224,400	8.0	1,795,200
2 ~	住居	110.00	90.0	99.00	2,090	206,910	2.0	413,820
							1.0	206,910
3 ~	住居	110.00	90.0	99.00	2,090	206,910	2.0	413,820
							1.0	206,910
4 ~ 6	住居	110.00	90.0	99.00	2,090	206,910	2.0	413,820
							1.0	206,910
~	塔屋	20.00						
計		680.00	82.5	561.00		1,258,950		3,864,300 1,034,550
年額支払賃料				1,258,950 円 × 12ヶ月 = 15,107,400 円				
a共益費(管理費)				200 円/㎡ × 561.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,346,400 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				16,453,800 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 658,152 円				
以上計 + a+ - -				15,795,648 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,864,300 円 × 96.0 % × 1.00 % = 37,097 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 %) 1,034,550 円 × 96.0 % × 0.2563 = 254,549 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 + + +				16,087,294 円 (94,078 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 602	2,140 (2,051)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,140	対象基準階の 月額実質賃料 2,094 円/㎡
b	早良1C(賃) - 402	2,048 (2,048)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,048	月額支払賃料 (2,090 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	640,000 円	128,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,138,994 円	16,453,800 ×	13.0 %
公租公課	土地 276,000 円	査定額	
	建物 1,088,000 円	128,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,398,994 円 (	25,725 円 / m ²)	(経費率 27.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	128,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² × 680.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	7,756,800 円 (45,361 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,087,294 円	
総費用		4,398,994 円	
純収益 -		11,688,300 円	
建物等に帰属する純収益		7,756,800 円	
土地に帰属する純収益 -		3,931,500 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,754,189 円 (21,954 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	91,565,585 円 (	535,000 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	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
福岡早良(県) 5 - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	222,000,000 円	1㎡当たりの価格	431,000 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 3日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区城西1丁目69番 城西1 5 25				地積 (㎡)	516	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)			
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 SRC 10	中高層の店舗付共同住宅、マンション等が建ち並び商業地域	南西21m 市道	水道、ガス、下水	西新400m				
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 50m、北 30m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、			規模	500㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 2.1m市道	交通 施設	西新駅南東方400m	法令 近商 (80,300) 規制			
地域要因の将来予測	西新商店街に直結する準幹線市道沿いに下駄履きマンションが多く建ち並び商業地域である。プラリバ跡地再開発の影響や背後住宅地への旺盛な用地需要等から、しばらくは地価の上昇傾向が続くと予測する。									
(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	435,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	410,000 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、藤崎、室見、鳥飼などを中心とする連続性の良い道路沿線で商業収益の期待できる地域である。当地域は駅や既存商店街に近く人気の高い住宅街を背後に控えていることから、事業者の出店意欲を見込んだ店舗付きマンションの建設需要は増加しており、周辺では高層有料老人ホーム建設の動きもある。ただし、画地規模や利用目的等によって取引価格にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を特定することは難しい。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商況に類似性のある周辺の取引事例を用いて比較検討した結果であり、市場の実勢を反映しており信頼性がある。収益価格は、建築計画や賃料収入をはじめ試算過程に想定要素が多く流動的なため、やや説得力に欠ける。そこで、実証的で説得力に優る比準価格を中心に収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意しながら鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(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			
	福岡早良(県) 5 - 5	[109.8]	100	100	[100.0]	422,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 393,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	背後地の人口増加や事業者の旺盛な投資意欲などを背景に、立地条件に恵まれた商業地需要には依然強さがみられる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +9.7% 半年間 %	地域要因	プラリバ跡地再開発事業である商業施設とタワーマンションの複合開発が進捗しており、周辺地区活性化への期待が強まっている。			
									個別的要因	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良1C - 101	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	西20 m市道 北6 m 角地		2住居 (70,200)		
b	城南1C - 1117	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南8.8 m市道 東6 m 準角地		商業 (90,400)		
c	早良31K - 608	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南東11 m市道 南西5.7 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	早良1C - 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)		
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	(360,068)	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	371,011	100 [88.4]	419,696	街路 交通・ 0.0	420,000	
b	(538,441)	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	560,397	100 [129.6]	432,405	接近 環境 0.0	432,000	
c	(437,675)	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	438,100	100 [86.2]	508,237	画地 行政 0.0	508,000	
d	(479,919)	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	477,634	100 [112.1]	426,079	その他 0.0	426,000	
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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 435,000 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)
	34,987,119	8,454,274	26,532,845	17,028,600	9,504,245	(0.9121) 8,668,822	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	211,434,683 円 (410,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗付共同住宅	180.00	SRC 10 F		1,505.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	300 %	300 %	516 ㎡	28.0 m × 25.0 m	前面道路：市道 21.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～10階は1住戸が平均33㎡程度(1K)の共同住宅36戸を想定。			有効率の理由	86.4 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	3,000	378,000	6.0		2,268,000	
2 ~ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	1,950	254,475	1.0		254,475	
							1.0		254,475	
5 ~ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,000	261,000	1.0		261,000	
							1.0		261,000	
8 ~ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,040	266,220	1.0		266,220	
							1.0		266,220	
~		20.00								
計		1,505.00	86.4	1,300.50		2,723,085			4,613,085	2,345,085
年額支払賃料					2,723,085 円 × 12ヶ月 =					32,677,020 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ × 1300.50 ㎡ × 12ヶ月 =					1,872,720 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					13,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 +					= 1,248,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					34,549,740 円 × 4.0 % + 1,248,000 円 × 4.0 % =					1,431,910 円
以上計 + a+ - -										34,365,830 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,613,085 円 × 96.0 % × 1.00 % =					44,286 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 %) 2,345,085 円 × 96.0 % × 0.2563 =					577,003 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 + + +					34,987,119 円 (67,804 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良1C(賃) - 302	4,575 (4,553)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [140.0]	100 [150.0]	2,179	対象基準階の月額実質賃料 1,993 円/㎡
b	早良1C(賃) - 303	2,283 (2,268)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [108.0]	100 [110.0]	1,922	月額支払賃料 (1,950 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	1,405,000 円	281,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,579,774 円	35,797,740 ×	10.0 %
公租公課	土地 519,000 円	査定額	
	建物 2,388,500 円	281,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	281,000 円	281,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	281,000 円	281,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,454,274 円 (	16,384 円 / m ²)	(経費率 24.2 %)
(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	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	281,000,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² × 1,505.00 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 ×	17,028,600 円 (33,001 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		34,987,119 円	
総費用		8,454,274 円	
純収益 -		26,532,845 円	
建物等に帰属する純収益		17,028,600 円	
土地に帰属する純収益 -		9,504,245 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		8,668,822 円 (16,800 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	211,434,683 円 (	410,000 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
福岡早良(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
福岡早良(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	84,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	258,000 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) 路線価	[平成31年1月] 190,000 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	福岡市早良区荒江 2 丁目 2 5 9 番ほか 1 筆 荒江 2 1 2 1			地積 (m ²)	329	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	台形 1.2 : 1	店舗兼共同住宅 RC 8	店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西 20 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	別府 1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	店舗兼共同住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模			350 m ² 程度、形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	20 m 国道	交通施設	別府駅西方 1.3 km 法令 近商 (90,300) 規制	
	地域要因の将来予測	幹線街路沿いの商業地域、マンション適地でもあり、デベロッパー等の需要が地価を下支えしており、地価変動率は上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	280,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	229,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市早良区北部及び中央部の幹線沿いの商業地域等である。需要者は自営業者及び小売・サービス業の法人のほかマンション開発業者等も期待できる。利用形態は自用のほか第三者に賃貸するケースも見られる。店舗・営業所等の新規出店は投下資本の回収の観点からより郊外へという状況も続いていた。現在はテナント需要は回復基調にあり、開発業者の需要も高まっており、地価は上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の荒江地区及び周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +21.5 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
価と格しをた	公示価格	[103.1]	100	100	[103.0]	235,000		
	277,000 円 / m ²	100	[100.0]	[125.0]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +21.5 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 235,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 早良 5 - 3 公示価格 242,000 円 / m ² 変動率 年間 +9.8 % 半年間 +6.6 %		価格変動状況要因		(一般的要因)	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、消費税増税後の動向には注視が必要である。		
					(地域要因)	地下鉄福岡空港線沿線及び背後地域は人気が高く、幹線沿いの商業地及びマンション適地については地価は上昇傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はないが、国道沿いの角地であり視認性に優れ、地域における競争は比較的優位にある。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良31K - 911	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北東15 m国道 南西3.5 m 角地		近商 (90,300)				
b	早良1C - 101	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	西20 m市道 北6 m 角地		2住居 (70,200)				
c	早良1C - 1208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	西29.5 m市道 北東40 m 北2 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種最高20m				
d	早良1C - 1008	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	西10 m市道 南2.2 m 角地		1住居 (70,200) 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	() 303,368	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	308,127	$\frac{100}{[93.1]}$	330,963	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	341,000			
b	() 360,068	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	371,011	$\frac{100}{[140.7]}$	263,689	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	272,000			
c	() 211,842	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	214,310	$\frac{100}{[80.2]}$	267,219	街路 0.0 交通・ 接近 +21.0 環境 +25.0	275,000			
d	() 236,817	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	268,566	$\frac{100}{[94.3]}$	284,800	街路 -2.0 交通・ 接近 +10.0 環境 -20.0	293,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 -2.0 交通・ 接近 +16.0 環境 -8.0				
									[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +21.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +16.0	環境 -8.0	画地 -9.0	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： 280,000 円/㎡]		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	21,030,943	6,338,199	14,692,744	11,453,400	3,239,344	(0.9549) 3,093,250	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	75,445,122 円 (229,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	192.00	R C 5 F		975.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	329 ㎡	23.0 m × 20.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階以上居宅で平均専有面積30㎡程度の1LDKを想定			有効率の理由	82.7 %	当該建物の構想、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	192.00	70.0	134.40	3,500	470,400	10.0	4,704,000
2 ~ 2	店舗	192.00	80.0	153.60	2,200	337,920	8.0	2,703,360
3 ~ 5	居宅	192.00	90.0	172.80	1,650	285,120	1.0	285,120
							1.0	285,120
~		15.00						
~								
計		975.00	82.7	806.40		1,663,680		8,262,720 855,360
年額支払賃料					1,663,680 円 × 12ヶ月 = 19,964,160 円			
a共益費(管理費)					120 円/㎡ × 806.40 ㎡ × 12ヶ月 = 1,161,216 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)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					21,125,376 円 × 4.0 % + 480,000 円 × 4.0 % = 864,215 円			
以上計 + a+ - -					20,741,161 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,262,720 円 × 96.0 % × 1.00 % = 79,322 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 %) 855,360 円 × 96.0 % × 0.2563 = 210,460 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 + + +					21,030,943 円 (63,924 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良30K(賃) - 1102	1,618 (1,581)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,651	対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	早良31K(賃) - 404	1,542 (1,542)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,623	月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	早良31K(賃) - 202	1,798 (1,724)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,712	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	945,000 円	189,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,808,699 円	21,605,376 ×	13.0 %
公租公課	土地 600,000 円	査定額	
	建物 1,606,500 円	189,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	189,000 円	189,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	189,000 円	189,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,338,199 円 (	19,265 円 / m ²)	(経費率 30.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	189,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² × 975.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	11,453,400 円 (34,813 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,030,943 円	
総費用		6,338,199 円	
純収益 -		14,692,744 円	
建物等に帰属する純収益		11,453,400 円	
土地に帰属する純収益 -		3,239,344 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,093,250 円 (9,402 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	75,445,122 円 (	229,000 円 / m ²)	