

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 255,000 円/㎡

1 基本的事項

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

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 5 C - 504	福岡市南区				更地	()	不整形	西5.6 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区			
b	福岡南 5 C - 522	福岡市南区				建付地	()	長方形	東8.8 m市道		1 低専 (50,80)			
c	福岡南 5 K - 810	福岡市南区				更地	()	ほぼ整形	西6 m私道		1 低専 (40,80) 風致地区 土砂災害警戒区域			
d	福岡南 5 C - 520	福岡市南区				更地	()	不整形	南西4.1 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区			
e	福岡南 5 K - 614	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	南8 m市道		1 低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 181,413	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	190,113	100 [79.7]	238,536	街路 交通・ 接近	0.0	239,000			
b	() 499,534	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	535,500	100 [151.3]	353,933	環境 画地	0.0	354,000			
c	() 139,213	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [85.1]	171,767	100 [71.2]	241,246	行政	0.0	241,000			
d	() 105,407	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [80.0]	135,053	100 [61.3]	220,315	その他	0.0	220,000			
e	() 163,826	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	172,673	100 [64.5]	267,710		[100.0] 100	268,000			
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	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	0.0	環境	-17.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.55	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	+40.0
			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 +0.45	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	-22.0
			画地	-14.9	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	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	-3.0	交通・接近	-7.0	環境	-30.0
			画地	-20.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.45	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-7.0	環境	-32.0
			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： 255,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 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)孝栄設計コンサルタント. Row 1: 福岡南(県) - 2, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 健祐

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 39,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南5C - 915	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
b	福岡南5C - 808	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南3.5 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
c	福岡南5C - 807	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北3.2 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m					
d	福岡南5C - 911	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5.5 m市道 北東2.8 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区1種20m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 206,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	211,912	$\frac{100}{[103.4]}$	204,944	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 176,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	196,307	$\frac{100}{[97.2]}$	201,962		202,000				
c	() 197,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	205,741	$\frac{100}{[103.8]}$	198,209		198,000				
d	() 211,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	218,122	$\frac{100}{[112.6]}$	193,714		194,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.68	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-6.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.68	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0	街路	-6.0	交通・接近	-6.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.68	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-4.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.68	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-8.0	環境	+20.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	3,735,365	740,479	2,994,886	1,827,100	1,167,786	(0.9774) 1,141,394	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	32,611,257 円 (165,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	87.22	L S 2 F		174.44		
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 %	160 %	198 ㎡	14.0 m x 14.2 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K 6 戸の共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	87.22	100.0	87.22	1,700	148,274	2.0	296,548
2 ~ 2	共同住宅	87.22	100.0	87.22	1,730	150,891	2.0	301,782
~								
~								
~								
計		174.44	100.0	174.44		299,165		598,330
年額支払賃料				299,165 円 x 12ヶ月 = 3,589,980 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 336,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,589,980 円 x 5.0 % + 336,000 円 x 5.0 % = 196,299 円				
以上計 + a+ - -				3,729,681 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				598,330 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,684 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,735,365 円 (18,865 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 701	1,890 (1,742)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,800	対象基準階の 月額実質賃料 1,733 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 702	1,786 (1,647)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,701	月額支払賃料 (1,730 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	120,800 円	30,200,000 x	0.4 %
維持管理費	117,779 円	3,925,980 x	3.0 %
公租公課	土地 184,800 円	査定額	
	建物 256,700 円	30,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,200 円	30,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,200 円	30,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	740,479 円 (	3,740 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9774
(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	30,200,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 174.44 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,827,100 円 (9,228 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,735,365 円	
総費用		740,479 円	
純収益 -		2,994,886 円	
建物等に帰属する純収益		1,827,100 円	
土地に帰属する純収益 -		1,167,786 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,141,394 円 (5,765 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	32,611,257 円 (	165,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
福岡南(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	65,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区老司 5 丁目 6 5 1 番 3 6 「老司 5 - 3 8 - 1 2」				地積 (m ²)	182	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南3.8 m 市道	水道、ガス、下水	大橋4.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	3 . 8 m市道	交通 大橋駅南方4.5 km	法令	1 低専 (50,80)	
地域要因の将来予測	交通利便性のやや劣る郊外の閑静な住環境を保つ既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。南区全域と同様住宅需要は堅調に推移しており、割安感も相まって地価は上昇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	87,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区及び隣接市の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、福岡市中心部等へ通勤するエンドユーザーである給与所得者及び分譲素地として取得する不動産業者等である。コロナ禍後の不動産市場は活況であり、住宅購入のメインは堅調に推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で 1 5 ~ 2 0 百万円前後程度であり、新築戸建分譲においては 3 5 ~ 4 0 百万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	
	福岡南(県) - 13	[]	100	100	[]	86,400			
	前年指定基準地の価格	[110.4]	100	100	[100.0]				
前年	91,500 円 / m ²	100	[100.0]	[116.9]	100				
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動要因	形状	要因	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 78,500 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									
変動率	年間	+10.8 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5C - 1006	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成		
b	福岡南5C - 1404	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南5C - 505	福岡市南区		建付地	()	長方形	西3.9 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成地		
d	福岡南5C - 910	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡南5C - 510	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東6 m道路		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	() 67,340	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	70,572	100 [82.3]	85,750	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	85,800	
b	() 88,235	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	91,411	100 [105.2]	86,893	画地 0.0 行政 0.0	86,900	
c	() 87,483	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	92,382	100 [104.0]	88,829	その他 0.0	88,800	
d	() 91,017	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,113	100 [109.2]	87,100		87,100	
e	() 89,972	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,640	100 [109.2]	87,582	[100.0] 100	87,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	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： 87,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 89,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 324,000 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 5 年 7 月 1 日 and values like 255,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 代表標準地.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南 5 K - 1209	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
b	福岡南 5 C - 520	福岡市南区		更地	()	不整形	南西4.1 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区					
c	福岡中央 5 C - 1102	福岡市中央区		更地	()	台形	南西6 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m					
d	福岡中央 5 K - 706	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南西12.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m					
e	福岡中央 5 C - 802	福岡市中央区		更地	()	長方形	西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 257,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	273,820	$\frac{100}{[81.6]}$	335,564	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 105,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	135,053	$\frac{100}{[50.9]}$	265,330		336,000				
c	() 275,007	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	297,833	$\frac{100}{[96.7]}$	307,997		265,000				
d	() 154,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,742	$\frac{100}{[74.7]}$	224,554		308,000				
e	() 236,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	236,103	$\frac{100}{[68.6]}$	344,173		225,000				
									[100.0] 100	344,000				
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 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-20.0 -20.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -20.0	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 -6.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-40.0 -40.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-7.0 -7.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-22.0 -22.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 環境	-22.0 -22.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 329,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,438,076	1,977,730	7,460,346	4,976,920	2,483,426	(0.9794) 2,432,267	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	69,493,343 円 (251,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	152.83	R C 3 F		397.50		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	277 ㎡	12.2 m x 23.0 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K (約 3 3 ㎡) 1 1 戸の賃貸共同住宅を想定。			有効率 の理由	90.5 %	片廊下式・開放廊下のため標準的と判断。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	132.50	74.6	98.91	2,080	205,733	1.0	205,733
							1.0	205,733
2 ~ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,150	280,575	1.0	280,575
							1.0	280,575
3 ~ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,150	280,575	1.0	280,575
							1.0	280,575
~								
~								
計		397.50	90.5	359.91		766,883		766,883
年額支払賃料				766,883 円 x 12ヶ月 = 9,202,596 円				
a 共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b 共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				11,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 528,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,202,596 円 x 5.0 % + 528,000 円 x 5.0 % = 486,530 円				
以上計 + a+ - -				9,244,066 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				766,883 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,285 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 %) 766,883 円 x 95.0 % x 0.2563 = 186,725 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,438,076 円 (34,072 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南 5 C (賃) - 502	1,567 (1,567)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,801	対象基準階の 月額実質賃料 2,198 円/㎡
b	福岡南 5 C (賃) - 501	1,864 (1,864)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,230	月額支払賃料 (2,150 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	353,600 円	88,400,000 x	0.4 %
維持管理費	486,530 円	9,730,596 x	5.0 %
公租公課	土地 209,400 円	査定額	
	建物 751,400 円	88,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	88,400 円	88,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	88,400 円	88,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,977,730 円 (	7,140 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(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	88,400,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² x 397.50 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0563	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,976,920 円 (17,967 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,438,076 円
総費用			1,977,730 円
純収益 -			7,460,346 円
建物等に帰属する純収益			4,976,920 円
土地に帰属する純収益 -			2,483,426 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,432,267 円 (8,781 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	69,493,343 円 (		251,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	45,700,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区柳河内2丁目970番67「柳河内2-5-17」				地積(㎡)	331	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	高宮2.1km	(その他) 高度地区2種20m (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 60m、南 90m、北 90m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	高宮駅南西方2.1km 法令 1住居(60,160) 規制		
(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	140,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	99,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は主として西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、金融緩和維持による需要拡大も相俟って、近時では高値の取引も散見される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建て総額4,000~4,500万円である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	福岡南(県) - 19	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	137,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 0.0 -7.0 -2.0 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 130,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。	内訳		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率		年間 +6.2 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 5 C - 1406	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.5 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
b	福岡南 5 K - 924	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南 5 C - 908	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西6 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡南 5 K - 614	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南8 m市道		1 低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 145,846	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	150,422	100 [108.2]	139,022	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	139,000	
b	() 171,996	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	181,112	100 [126.1]	143,626	画地 0.0 行政 0.0	144,000	
c	() 172,697	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	181,870	100 [128.5]	141,533	その他 0.0	142,000	
d	() 163,826	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	172,673	100 [123.1]	140,271		140,000	
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 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 140,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,276,750	1,326,520	4,950,230	3,769,150	1,181,080	(0.9774) 1,154,388	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	32,982,514 円 (99,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	331㎡	15.0 m× 23.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建のアパート(ファミリータイプ)を想定			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	180.00	100.0	180.00	1,490	268,200	2.0	536,400	1.0	268,200
2 ~ 2	住宅	180.00	100.0	180.00	1,500	270,000	2.0	540,000	1.0	270,000
~										
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		538,200				1,076,400 538,200
年額支払賃料						538,200 円 × 12ヶ月 = 6,458,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						6,458,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 322,920 円				
以上計 + a+ - -						6,135,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,076,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,226 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 %) 538,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 131,044 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 + + +						6,276,750 円 (18,963 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 1401	1,323 (1,287)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	1,399	対象基準階の 月額実質賃料 1,535 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 1402	1,408 (1,333)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,709	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	249,200 円	62,300,000 x	0.4 %
維持管理費	322,920 円	6,458,400 x	5.0 %
公租公課	土地	100,300 円	査定額
	建物	529,500 円	62,300,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	62,300 円	62,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	62,300 円	62,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,326,520 円 (	4,008 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9774
(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	62,300,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,769,150 円 (11,387 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,276,750 円
総費用			1,326,520 円
純収益 -			4,950,230 円
建物等に帰属する純収益			3,769,150 円
土地に帰属する純収益 -			1,181,080 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,154,388 円 (3,488 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	32,982,514 円 (		99,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	42,200,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住4丁目13区79番5「長住4-13-25」			地積(㎡)	256	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)		
	長方形1:1.5	住宅W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	高宮3.6km			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19.5m、規模			250㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北6m市道路	交通 高宮駅 南西方3.6km	法令 1低専(50,80)	規制		
	地域要因の将来予測	区画整然とした古くからの住宅団地で、画地の細分割等を伴いながら、今後も住宅地として成熟するものと予測する。良好な住環境を背景に住宅需要は堅調に推移しており、今後も地価は安定的に推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	165,000 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、南区長住地区を中心とする住宅地域で、主たる需要者は福岡中心部への通勤者等が想定される。当圏域は西鉄沿線等と比較すると交通利便性はやや劣るが、良好な住環境を背景に底堅い需要が認められ、沿線付近の地価上昇、供給不足等の波及も相俟って、細分割された小粒の画地を中心に高水準の取引が確認される。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模の土地で総額4,200万円程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、長住地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等からアパート用地の需要も弱いことを踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格	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 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 158,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +4.4 % 半年間 %	変動状況要因の
							(一般的要因)	区内の取引件数は微増、人口は増加傾向で推移。継続的な低金利等により需要は強含みで、特に郊外住宅地の地価上昇が顕著である。	
							(地域要因)	過熱感を警戒する見方も一部あるが、良好な住環境を背景に住宅地需要は堅調に推移しており、地価は上昇基調にて推移している。	
							(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南5C - 1106	福岡市南区		建付地	()	長方形	北4.6m市道 西4.3m 角地		1低専 (60,80) 高さ制限10m				
b	福岡南5K DH - 5	福岡市南区		建付地	()	台形	南4m市道		1低専 (50,80)				
c	福岡南5K - 10	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 南6m 角地		1低専 (60,80)				
d	福岡南5K - 113	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	東6m市道 西1.5m 二方路		1低専 (50,80)				
e	福岡南5C - 1104	福岡市南区		建付地	()	長方形	南6m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 121,205	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	127,584	$\frac{100}{[84.2]}$	151,525	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0			
b	() 122,171	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	133,359	$\frac{100}{[85.0]}$	156,893		158,000			
c	() 161,905	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	158,243	$\frac{100}{[100.0]}$	158,243		163,000			
d	() 163,951	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	168,408	$\frac{100}{[100.0]}$	168,408		165,000			
e	() 183,024	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	183,200	$\frac{100}{[105.0]}$	174,476	[104.0] 100	175,000			
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 +0.37	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 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	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 +6.1	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 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +4.0	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： 165,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅地域に所在し、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域で、戸建住宅の賃貸市場も未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

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

鑑定評価額	47,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	178,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大池 1 丁目 2 2 番 2 0 「大池 1 - 2 2 - 8」				地積 (m ²)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 1.7 km	(その他) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 140 m、南 40 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 6.0 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 1.7 km	法令 1 中専 (60,150) 規制 高度地区 2 種 15m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、比較的積積規模の大きい戸建住宅を中心に共同住宅も見られる地域である。生活利便性に優れ、居住快適性も高いことから、今後も当面の間、大きな変動はなく推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	141,000 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、南区内の最寄駅からバス便の戸建住宅、共同住宅等を中心とした既成住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部への通勤者等の個人であると思料する。ウィズコロナに向けた生活様式の浸透もあいまって、住宅地需要は依然として堅調である。市場の中心価格帯は土地 3,000 ~ 4,500 万円程度、新築住宅では 4,000 ~ 5,500 万円程度が中心的価格帯である。なお、賃貸用共同住宅の需要も散見される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、建物規模に見合う賃料収受が依然として追い付かず、収益価格は低位に試算され、相対的に説得力は低位に留まると思料する。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益性を反映した収益価格を比較考量して、指定基準地価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡南(県) - 9	[105.9]	100	100	[100.0]	178,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 169,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にある。なお、ウィズコロナの浸透、物価上昇等による影響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 / m ²							
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %			個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 5 C - 907	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
b	福岡南 5 C - 908	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西6 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
c	福岡南 5 K - 613	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南8 m市道 東7.9 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡南 5 K - 614	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南8 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡南 5 K - 924	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		2 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	() 181,884	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	185,063	100 [100.0]	185,063	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	185,000
b	() 172,697	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	181,870	100 [102.0]	178,304	画地 0.0 行政 0.0	178,000
c	() 182,765	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	187,024	100 [104.0]	179,831	その他 0.0	180,000
d	() 163,826	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	172,673	100 [104.0]	166,032		166,000
e	() 171,996	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	181,112	100 [100.0]	181,112	[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 +0.44	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 180,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,075,488	1,023,640	4,051,848	2,722,500	1,329,348	(0.9774) 1,299,305	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	37,123,000 円 (141,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	130.00	L S 2 F		260.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	264 ㎡	12.7 m x 19.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の利用状況により、2LDKの居宅を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	用途・構造（外階段など）のため標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	130.00	100.0	130.00	1,590	206,700	1.0	206,700	1.0	206,700
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,640	213,200	1.0	213,200	1.0	213,200
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		419,900				419,900
年額支払賃料						419,900 円 x 12ヶ月 =				5,038,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				= 192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,038,800 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % =				261,540 円
以上計 + a+ - -										4,969,260 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						419,900 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,989 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 %) 419,900 円 x 95.0 % x 0.2563 =				102,239 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						5,075,488 円 (19,225 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 1401	1,323 (1,287)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,729	対象基準階の 月額実質賃料 1,676 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 K - 103	1,270 (1,270)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,637	月額支払賃料 (1,640 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	180,000 円	45,000,000 x	0.4 %
維持管理費	261,540 円	5,230,800 x	5.0 %
公租公課	土地 109,600 円	査定額	
	建物 382,500 円	45,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,000 円	45,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,000 円	45,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,023,640 円 (	3,877 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	45,000,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 260.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,722,500 円 (10,313 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,075,488 円
総費用			1,023,640 円
純収益 -			4,051,848 円
建物等に帰属する純収益			2,722,500 円
土地に帰属する純収益 -			1,329,348 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,299,305 円 (4,922 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	37,123,000 円 (		141,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 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, 小林不動産鑑定士事務所. Row 1: 福岡南(県) - 8, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 小林 健一郎

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,400,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 7 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5C - 106	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.1 m市道		1低専(50,80)		
b	福岡南5C D H - 4	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西5.5 m市道		1低専(50,80)		
c	福岡南5C - 405	福岡市南区		更地	()	不整形	北東5.7 m市道 西2 m 二方路		1低専(60,80)		
d	福岡南5C D H - 2	福岡市南区		建付地	()	長方形	南5.2 m市道		1低専(50,80)		
e	福岡南5C - 403	福岡市南区		建付地	()	袋地等	西4.5 m私道		1住居(60,180) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 120,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,147	$\frac{100}{[103.0]}$	124,415	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	124,000	
b	() 117,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	125,641	$\frac{100}{[105.1]}$	119,544	画地 0.0 行政 0.0	120,000	
c	() 113,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	129,743	$\frac{100}{[102.0]}$	127,199	その他 0.0	127,000	
d	() 123,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	126,604	$\frac{100}{[102.0]}$	124,122	その他 0.0	124,000	
e	() 89,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	128,686	$\frac{100}{[100.0]}$	128,686	[100.0] 100	129,000	
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 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	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 -20.0	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			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,325,890	491,340	1,834,550	1,361,250	473,300	(0.9774) 462,603	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	13,217,229 円 (85,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	168%	155㎡	12.8 m x 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、1LDK x 4戸。			有効率 の理由	100.0%	外階段を想定。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,430	92,950	1.0	92,950
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,430	92,950	1.0	92,950
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		185,900		185,900
年額支払賃料				185,900円 x 12ヶ月 = 2,230,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,230,800円 x 5.0% + 168,000円 x 5.0% = 119,940円				
以上計 + a+ - -				2,278,860円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				185,900円 x 95.0% x 1.00% = 1,766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%) 185,900円 x 95.0% x 0.2563 = 45,264円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,325,890円 (15,006円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5C - 104	1,437 (1,378)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,469	対象基準階の 月額実質賃料 1,462円/㎡
b	福岡南(賃) 5C - 1402	1,408 (1,333)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,412	月額支払賃料 (1,430円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	90,000 円	22,500,000 x	0.4 %
維持管理費	119,940 円	2,398,800 x	5.0 %
公租公課	土地	45,200 円	査定額
	建物	191,200 円	22,500,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,500 円	22,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,500 円	22,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	491,340 円 (	3,170 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9774
(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	22,500,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 x 40 % + 0.0608 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,361,250 円 (8,782 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,325,890 円	
総費用		491,340 円	
純収益 -		1,834,550 円	
建物等に帰属する純収益		1,361,250 円	
土地に帰属する純収益 -		473,300 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		462,603 円 (2,985 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	13,217,229 円 (	85,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	64,700,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区筑紫丘1丁目1308番147 「筑紫丘1-13-46」				地積(㎡)	301	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域	北東4.9m 市道	水道、ガス、下水	大橋650m	(その他) 高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 140m、南 35m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 19m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.9m 市道	交通施設	大橋駅 西方650m	法令 1中専(60,150) 高度地区2種15m
(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	216,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	153,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、南区内の居住快適性が高く、駅接近性等の交通利便性が認められる低層住宅地域の圏域と判定した。また、需要者は、福岡市中心部等へ通勤する比較的高所得な個人であると見られる。ウィズコロナにおける生活様式の浸透もあり、住宅地の需要は依然として堅調である。画地規模により異なるため、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで6,000万円半ばと把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として居住快適性や交通利便性等を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣に賃貸アパート等も存するが、建物規模に見合う賃料収受が依然として追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思われる。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、今後の経済動向予測等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年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 203,000 円/㎡		価格変動状況 要因	変動 要因	ウィズコロナへの移行がある一方で、物価上昇等も見られることから、今後も経済動向について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		年間 +5.9 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5C - 909	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4.9 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡南5C - 7	福岡市南区				更地	()	ほぼ台形	南西5 m市道 南西5.3 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南5C - 821	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道 南4.5 m 準角地		2 住居 (70,180) 高度地区2種20m		
d	福岡南5K DH - 6	福岡市南区				建付地	()	台形	南8 m市道 西3.5 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南5C - 604	福岡市南区				建付地	()	不整形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 205,183	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	213,185	100 [100.0]	213,185	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	213,000		
b	() 168,535	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	169,353	100 [78.2]	216,564	環境 画地	0.0 0.0	217,000		
c	() 181,484	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	184,153	100 [85.5]	215,384	行政	0.0	215,000		
d	() 200,051	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	213,677	100 [96.9]	220,513	その他	0.0	221,000		
e	() 161,490	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	208,928	100 [95.0]	219,924	[100.0] 100	0.0 100	220,000		
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 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 -15.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.44	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -3.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 216,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,199,388	1,173,400	5,025,988	3,375,600	1,650,388	(0.9738) 1,607,148	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	45,918,514 円 (153,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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	住宅	140.00	100.0	140.00	1,890	264,600	1.0	264,600	1.0	264,600
2 ~ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	1,910	267,400	1.0	267,400	1.0	267,400
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		532,000				532,000
年額支払賃料						532,000 円 x 12ヶ月 = 6,384,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,384,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 319,200 円				
以上計 + a+ - -						6,064,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						532,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,054 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 %) 532,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 129,534 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						6,199,388 円 (20,596 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 K - 1404	2,000 (1,893)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [109.0]	1,839	対象基準階の 月額実質賃料 1,952 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 1402	1,408 (1,333)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [78.0]	<u>100</u> [100.0]	2,006	月額支払賃料 (1,910 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	194,000 円	48,500,000 x	0.4 %
維持管理費	319,200 円	6,384,000 x	5.0 %
公租公課	土地 151,000 円	査定額	
	建物 412,200 円	48,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,500 円	48,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,500 円	48,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,173,400 円 (	3,898 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9738
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,500,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 280.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0696	躯体部分 0.0545 x 40 % +	仕上部分 0.0760 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,375,600 円 (11,215 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,199,388 円
総費用			1,173,400 円
純収益 -			5,025,988 円
建物等に帰属する純収益			3,375,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,650,388 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,607,148 円 (5,339 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	45,918,514 円 (		153,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡南(県) - 10	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [令和 5 年1月]	120,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区高木 3 丁目 1 番 1 5 外 「高木 3 - 5 - 2 8」			地積 (㎡)	154	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかマンション等が混在する住宅地域	北 6.5 m 市道	水道、ガス、下水	井尻 1.2 km	(その他) 高度地区 2種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6.5 m 市道	交通施設	井尻駅 北西方 1.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 2種 20m	
	地域要因の将来予測	当地域は、戸建住宅及びマンションが混在する住宅地域である。地価は、新型コロナウイルス感染症の影響が比較的軽微であり、生活様式の転換等が進んだこともあって、当面は堅調に推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	156,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	109,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南部及びその同市隣接区等に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、市中心部等へ通勤する勤労世帯層である。戸建住宅需要のほかアパート等の投資需要も見られるものの、河川、鉄道の高架等により周辺の地域から分断されたような地域特性を有する。なお、戸建、アパート、マンション等が混在しており、画地規模により異なるため中心価格帯は見出し難いが、当該基準地程度の規模では、土地のみで 2 千万円強と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が依然として追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、市場性を反映した説得力のある基準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地価格と均衡に留意し、物価変動による経済動向予測等についても勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 9	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 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	203,000 円 / ㎡	[105.9]	100	100	[100.0]	152,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 143,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 +6.3 % 半年間 %
	変動率		年間 +6.3 %		半年間 %		(一般的要因) 福岡市の不動産市況は、金融環境の後押しもあり未だ堅調であるが、物価上昇等による市場への影響には今後も注視が必要である。 (地域要因) 那珂川と新幹線の高架に挟まれた地域的特性を有するが、都心部への接近性に優れ、戸建住宅に加え共同住宅の需要も依然として根強い。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南5C-808	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南3.5 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m				
b	福岡南5C-809	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北3.6 m市道 東2.9 m 準角地		1住居 (70,160) 高度地区2種20m				
c	福岡南5C-906	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東4.5 m市道		2住居 (60,180) 高度地区2種20m				
d	福岡南5C-1001	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		1住居 (60,160)				
e	福岡南5C-807	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北3.2 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 176,937	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	196,307	$\frac{100}{[118.7]}$	165,381	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	165,000			
b	() 172,138	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	186,662	$\frac{100}{[121.2]}$	154,012	画地 0.0 行政 0.0	154,000			
c	() 153,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	169,737	$\frac{100}{[110.7]}$	153,331	その他 0.0	153,000			
d	() 167,352	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	178,397	$\frac{100}{[117.7]}$	151,569	その他 0.0	152,000			
e	() 197,638	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	205,741	$\frac{100}{[130.4]}$	157,777	[100.0] 100	158,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +18.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	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 +28.0	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： 156,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,628,867	506,240	2,122,627	1,517,280	605,347	(0.9738) 589,487	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	16,842,486 円 (109,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	W 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	154㎡	10.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ(メゾネットタイプ、約65㎡)、2LDKを想定した。			有効率の理由	100.0%	地域において標準的。

(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 ~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,630	105,950	1.0	105,950
2 ~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,630	105,950	1.0	105,950
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		211,900		211,900
年額支払賃料				211,900円 x 12ヶ月 = 2,542,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により十分に担保されているため非計上 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,542,800円 x 5.0% + 168,000円 x 5.0% = 135,540円				
以上計 + a+ - -				2,575,260円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				211,900円 x 95.0% x 1.00% = 2,013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%) 211,900円 x 95.0% x 0.2563 = 51,594円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,628,867円 (17,071円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5C - 902	1,785 (1,711)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	1,604	対象基準階の 月額実質賃料 1,666円/㎡
b	福岡南(賃) 5K - 102	1,325 (1,271)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,743	月額支払賃料 (1,630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	87,200 円	21,800,000 x	0.4 %
維持管理費	135,540 円	2,710,800 x	5.0 %
公租公課	土地 54,600 円	査定額	
	建物 185,300 円	21,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	21,800 円	21,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,800 円	21,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	506,240 円 (	3,287 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9738
(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	21,800,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 0.00 %)	
元利通増償還率	0.0696	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0545 x 40 % + 0.0760 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,517,280 円 (9,852 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,628,867 円	
総費用		506,240 円	
純収益 -		2,122,627 円	
建物等に帰属する純収益		1,517,280 円	
土地に帰属する純収益 -		605,347 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		589,487 円 (3,828 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	16,842,486 円 (	109,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福岡南(県) - 11	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉

鑑定評価額	18,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	83,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	63,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区松原 4 丁目 1 2 4 番 2 0 「松原 4 - 2 0 - 1 9」				地積 (m ²)	224	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 5.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 80 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 . 5 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 5.2 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
地域要因の将来予測	郊外部の住宅地域で、最寄り駅から距離があり都心へのアクセスがやや劣るものの、居住環境は比較的良好で、他地域と比べて地価の値頃感があり、需要は堅調で、当分の間、地価は上昇基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,900 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	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する平均的な所得層の個人等である。圏内の不動産市場では、未だ割安感の残る南区郊外の住宅地域は需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地約 2 2 0 m ² で約 1 , 8 5 0 万円、新築戸建で約 3 , 3 0 0 ~ 3 , 8 0 0 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の戸建住宅が取引の中心で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い戸建住宅地の取引事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、アパートなどの収益用建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した実証的な比準価格を基準とし、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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 環境 其他	
	福岡南(県) - 13 前年指定基準地の価格 91,500 円 / m ²	[110.4] 100	100 [100.0]	100 [120.9]	[100.0] 100	83,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,300 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	南区は依然として人口は増加傾向にあり、天神地区への交通アクセスが良好であるので、住宅地を中心に根強い不動産需要が認められる。			
	- 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〕 居住環境は比較的良好で、住宅地需要は底堅く、地域内は既存建物の建替えや中規模画地の分割により戸建住宅分譲が行われている。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない		
変動率	年間 +10.0 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5C - 305	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.3 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 外壁後退距離1m		
b	福岡南5C - 1418	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m私道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南5C - 505	福岡市南区		建付地	()	長方形	西3.9 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成地		
d	福岡南5C - 308	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
e	福岡南5C - 1005	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東4 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (60,60) 戸建住環境形成		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 84,190	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	84,680	100 [103.0]	82,214	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	82,200	
b	() 84,777	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	86,049	100 [102.0]	84,362	環境 0.0	84,400	
c	() 87,483	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	92,382	100 [108.9]	84,832	画地 0.0	84,800	
d	() 81,689	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,202	100 [109.2]	78,024	行政 0.0	78,000	
e	() 82,422	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	95,171	100 [105.0]	90,639	その他 0.0 [100.0] 100	90,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 83,900 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			既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
福岡南(県) - 12	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄

鑑定評価額	559,000,000 円	1㎡当たりの価格	443,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 21日	(6) [令和 5年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	福岡市南区高宮2丁目100番「高宮2-10-25」			地積(㎡)	1,262	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	正方形1:1	共同住宅RC8	一般住宅、マンションが混在する閑静な住宅地域	北西6.1m市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄平尾710m	(その他)高度地区2種20m(70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 34m、奥行 約 36m、規模 1,200㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	区内で品等の高い住宅地域	街路	6.1m市道	交通施設	西鉄平尾駅南東方710m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m				
	地域要因の将来予測	居住環境の良好なマンション適地であり、共同住宅地域として熟成していくものと思料する。マンション素地の取引は依然として堅調であるため、当面の間、地価の上昇傾向が継続するものと思料する。									
(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	二方路 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	445,000 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	441,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区内を中心とした福岡市内の優良なマンション適地一円であり、需要者の中心は分譲マンション業者等である。立地の優る分譲マンションの売れ行きは好調を維持しており、販売価格も上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は1種単価で70~80万円/坪程度であるが、販売価格を考慮すると依然として価格に上昇の余地があり、高宮エリアであれば1種80万円/坪超で素地取得をする業者も存する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内のマンション適地の取引事例を多数収集し得たため、比準価格についてはマンション市況を反映した適切な価格が求められた。また、開発法による価格についても想定建物、各種収入項目、費用項目の査定が適切に行われており、分譲マンション業者の投資採算性を反映する価格が求められた。以上より、比準価格と開発法による価格を関連付け、価格形成要因の変動状況を踏まえ、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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 397,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	区内全域的に地価は上昇しているが、特に地価の割安感が残るエリアやマンション適地の地価の上昇率が強い傾向にある。					
	- 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 福岡南 - 1 公示価格 414,000 円/㎡		変動状況		(地域要因)	建築費の高騰を販売価格に転嫁できているため、立地性に優る分譲マンション素地の需要は堅調であり地価は高い上昇率を維持している。					
	変動率	年間 +11.6%	半年間 +7.0%		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南5C - 801	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	南西4 m市道		近商 (90,240)				
b	福岡博多5C - 904	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	西7.9 m市道 南2.7 m 東2 m 北2.6 m 四方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m				
c	福岡城南5K - 909	福岡市城南区		底地	()	ほぼ長方形	南12.7 m市道 北10.3 m 二方路		1住居 (70,200)				
d	福岡城南5C - 314	福岡市城南区		更地	()	ほぼ正方形	東5 m市道 北3.8 m 角地		2住居 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 274,454	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	303,020	$\frac{100}{[67.9]}$	446,274	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	455,000			
b	() 311,981	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	336,213	$\frac{100}{[69.5]}$	483,760	画地 +2.0 行政 0.0	493,000			
c	() 378,110	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	401,604	$\frac{100}{[95.1]}$	422,297	その他 0.0	431,000			
d	() 269,487	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	279,168	$\frac{100}{[70.4]}$	396,545	その他 0.0	404,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.68	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 -30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.10	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 -29.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.61	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 -31.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する しない 開発法を適用する場合の理由				
分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。							
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,417,969,237	861,454,000	12	701,000	2,445.50	305,000	2,614.70	
開発法による価格		556,515,237 円 (441,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画						
土地						
総面積	公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)
	a 道路	b 公園	c その他			
1,262㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,262.00㎡
総面積に対する割合						
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)	
建物						
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸	
514.58 ㎡	2,614.70㎡	2,522.81㎡	91.89㎡	2,445.50㎡	R C F (30戸) 80㎡ 3 L D K	
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率	
(40.8%)	(207.2%)	(199.9%)	(7.3%)	(93.53%)		
公法上の規制						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 6.1 m 特定道路までの距離： m
(4)-3 収支計画						
収入	a 販売単価	住宅	701,000 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	701,000 円 / ㎡ x	2,445.50 ㎡ =	1,714,295,500 円	
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
			合 計		1,714,295,500 円	
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料		
		305,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =	314,150 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)	314,150 円 / ㎡ x		延床面積 2,614.70 ㎡ =	建築工事費 (総額) 821,408,005 円	
	a 開発負担金	0 円				
	b 開発負担金の算定根拠	開発負担金不要				
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費	
	1,714,295,500 円 x		11 % =		188,572,505 円	
支出合計 + +					1,009,980,510 円	
(4)-4 投下資本収益率		12 %				
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定				
(4)-5 開発スケジュール						
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月	
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	14ヶ月	販売管理費 (2 期目)	20ヶ月	
建築工事 (2 期目)	13ヶ月	販売収入 (2 期目)	20ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月	
建築工事 (3 期目)	20ヶ月	販売収入 (3 期目)	23ヶ月			
(4)-6 収支の複利現価						
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)	
収入	販売総額 (1 期)	137,143,640 円 (8%)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	120,165,257 円
	販売総額 (2 期)	1,234,292,760 円 (72%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	1,021,870,976 円
	販売総額 (3 期)	342,859,100 円 (20%)	x 0.8048	(23 ヶ月)	=	275,933,004 円
収入合計	-	-	-	-	=	1,417,969,237 円
支出	建築工事費 (1 期)	82,140,801 円 (10%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	77,614,843 円
	建築工事費 (2 期)	82,140,801 円 (10%)	x 0.8845	(13 ヶ月)	=	72,653,538 円
	建築工事費 (3 期)	657,126,404 円 (80%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	544,034,950 円
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
	販売管理費 (1 期)	94,286,253 円 (50%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	89,091,080 円
	販売管理費 (2 期)	94,286,253 円 (50%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	78,059,589 円
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
支出合計	-	-	-	-	=	861,454,000 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
		1,417,969,237 円 -		861,454,000 円 =		556,515,237 円 441,000 円 / ㎡

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県) - 13	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月]	76,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区野多目4丁目796番7「野多目4-14-5」			地積(㎡)	208	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)					
	台形1.2:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	大橋2.9km	(その他)特別用途地区					
(2)近隣地域	範囲	東80m、西50m、南100m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約13m			規模	200㎡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	5m市道	交通施設	大橋駅南方2.9km 法令規制 1低専(50,80)特別用途地区					
	地域要因の将来予測	南区郊外の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で、交通利便性に劣るが中心部に比べ割安感が残っていることから需要は旺盛で、供給不足も顕著である。地域の状況は今後も現況程度で推移すると思料される。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地											
(4)対象基準地の個別的要因	ない											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部及び那珂川市北部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。近隣地域は福岡市南部郊外に位置し最寄駅から徒歩圏外であるため、交通利便性等の観点から市場競争力はやや劣る。南区中心部の地価上昇を背景として当該地域は依然割安感が残り、供給不足も継続していることから上昇幅は拡大している。中心となる価格帯は土地のみ200㎡で2,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	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	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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 91,500 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動要因		<p>(一般的要因) 人口増加や低金利政策等による堅調な需要は継続しており、供給不足も背景に、市場は上昇圧力の強い状況で推移している。</p> <p>(地域要因) 南区の中心的市街地である駅周辺部との比較における割安感による地価上昇は継続中で、供給不足もあり上昇幅は拡大傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 特に変動はない。</p>					
	変動率	年間	+10.4%	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	福岡南5C - 317	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西8.8 m市道 南4 m 準角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南5C - 304	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.9 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	福岡南5C - 319	福岡市南区		建付地	()	不整形	南4.2 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区 外壁後退距離1 m		
d	福岡南5C - 701	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 西2 m 二方路		1低専 (60,80) 高度地区最高10m		
e	福岡南5C - 313	福岡市南区		更地	()	不整形	北西4.5 m市道 北3.3 m 準角地		1低専 (50,80) 特別用途地区 外壁後退1 m		
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	() 112,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	114,102	$\frac{100}{[114.4]}$	99,740	街路 交通・ 0.0	99,700	
b	() 78,472	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,593	$\frac{100}{[86.1]}$	98,250	接近 環境 0.0	98,300	
c	() 87,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	100,315	$\frac{100}{[98.8]}$	101,533	画地 行政 0.0	102,000	
d	() 74,509	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,292	$\frac{100}{[79.9]}$	92,981	その他 0.0	93,000	
e	() 106,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	112,869	$\frac{100}{[105.6]}$	106,884	[100.0] 100	107,000	
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 +0.63	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.87	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 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.63	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 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 101,000 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		当該近隣地域は、1低専に指定された戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域であり、経済的規模の賃貸物件を想定し得ず、転勤等に伴う一時的な貸家がみられる程度で賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区弥永2丁目31番16外「弥永2-29-5」				地積(㎡)	140	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,100)	
	正方形1:1	住宅W2	中小規模一般住宅や幼稚園等が混在する住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	博多南1.3km	(その他)高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 12m、規模 140㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北5m市道	交通施設	博多南駅 北西方1.3km 法令 1中専(60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	南区郊外の住宅地域であるが、農地転用や建て替え等に伴うミニ開発分譲等、宅地供給は継続しているものの、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に留意を要する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は南区南部の住宅地域で、JR博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。福岡都市圏での戸建需要は引き続き堅調であり、都市部では開発素地が枯渇していることから、郊外部でのミニ開発による建売分譲が活発である。取引の中心的な価格帯は、新築戸建て総額3,500~4,000万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	那珂川(県) - 2	[108.1] 100	100 [100.0]	100 [127.3]	[101.0] 100	95,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +6.0% 半年間 %	地域要因	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、物価上昇による影響には注視。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南5C - 1417	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	東13.5 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m			
b	福岡南5C - 317	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	西8.8 m市道 南4 m 準角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m			
c	福岡南5C - 910	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区			
d	福岡南5C - 1410	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.7 m市道		1低専 (50,80)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 122,359	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	126,642	100 [129.7]	97,642	街路 交通・ 接近	0.0	98,600			
b	() 112,123	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	114,102	100 [116.1]	98,279	環境 画地	0.0	99,300			
c	() 91,017	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,113	100 [102.3]	92,975	行政	+1.0	93,900			
d	() 76,691	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,762	100 [81.2]	96,998	その他	0.0	98,000			
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 +0.50	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	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-7.0	環境	+20.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.90	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-7.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 97,500 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 5 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, 綾部不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡南(県) - 15, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 綾部 圭太

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 9 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '福岡市南区松原 7 丁目 6 4 9 番 4' and '鑑定評価の手法の適用'.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南5C - 304	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.9 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
b	福岡南5K - 1118	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東4.3 m市道		1住居 (60,172) 高度地区2種20m					
c	福岡南5C - 1107	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東3.6 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
d	福岡南5C - 316	福岡市南区		建付地	()	長方形	北6 m区画街路南4 m 二方路		2住居 (65,140) 高度地区2種20m					
e	福岡南5C - 509	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1住居 (60,180) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 78,472	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,593	$\frac{100}{[89.8]}$	94,202	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 83,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	89,859	$\frac{100}{[100.0]}$	89,859		94,200 89,900				
c	() 115,093	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,510	$\frac{100}{[125.7]}$	93,484		93,500				
d	() 100,178	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	102,535	$\frac{100}{[110.3]}$	92,960		93,000				
e	() 108,906	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,242	$\frac{100}{[127.2]}$	89,813	[100.0] 100	89,800				
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 +0.87	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-11.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	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 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
e	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,995,516	612,700	2,382,816	2,011,440	371,376	(0.9738) 361,646	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	10,332,743 円 (52,200 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	90.00	W 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	198㎡	10.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4LDK(90㎡)のメゾネットタイプの共同住宅 2戸を想定した			有効率 の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,400	126,000	2.0	252,000
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,400	126,000	2.0	252,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		252,000		504,000
年額支払賃料				252,000円 x 12ヶ月 = 3,024,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,024,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 151,200円				
以上計 + a+ - -				2,872,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 504,000円 x 95.0% x 0.2563 = 122,716円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,995,516円 (15,129円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5C - 202	1,167 (1,142)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,235	対象基準階の 月額実質賃料 1,460円/㎡
b	福岡南(賃) 5C - 201	1,572 (1,541)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,497	月額支払賃料 (1,400円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	115,600 円	28,900,000 x	0.4 %
維持管理費	151,200 円	3,024,000 x	5.0 %
公租公課	土地	42,500 円	査定額
	建物	245,600 円	28,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,900 円	28,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,900 円	28,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	612,700 円 (	3,094 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9738
(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	28,900,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0696	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0545 x 40 % + 0.0760 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,011,440 円 (10,159 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,995,516 円	
総費用		612,700 円	
純収益 -		2,382,816 円	
建物等に帰属する純収益		2,011,440 円	
土地に帰属する純収益 -		371,376 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		361,646 円 (1,826 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	10,332,743 円 (	52,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県) - 16	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久2丁目271番「若久2-22-14」				地積(㎡)	155	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	小規模住宅が多い大型団地周辺の住宅地域	北西4m 市道	水道、ガス、下水	高宮1.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 30m、南 40m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 14m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	高宮駅南方1.7km	法令規制	1低専(50,80)	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区北部及び中央区南部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。若久団地内の分譲地と比較すると市場競争力は劣るものの、周辺では一定規模以上の画地を分割することを前提とした売買も多く見られており、戸建住宅地需要は高い。福岡市中心部に近いことから割安感の薄れ、上昇幅が縮小している。中心となる価格帯は土地のみ150㎡で2,000~2,200万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	福岡南(県) - 19	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	142,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 134,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	人口増加や低金利政策等による堅調な需要は継続しており、供給不足も背景に、市場は上昇圧力の強い状況で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	周辺の大規模な住宅地開発が完了しており新規供給は少ない。地価は上昇しているが、割安感が少なく上昇幅はやや縮小傾向にある。		
変動率 年間 +6.0 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南5C - 820	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m道路		2住居 (60,180) 高度地区2種20m			
b	福岡南5C - 823	福岡市南区				貸家建付地	()	ほぼ台形	南東2.2 m市道		1低専 (50,80)			
c	福岡南5C DH - 3	福岡市南区				建付地	()	不整形	北東4 m市道		1低専 (50,80)			
d	福岡南5C DH - 5	福岡市南区				建付地	()	台形	北東8 m市道		1低専 (50,80)			
e	福岡南5C - 806	福岡市南区				建付地	()	不整形	南6.4 m市道 北西4 m 二方路		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	() 97,547	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	124,952	100 [92.6]	134,937	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	135,000			
b	() 128,205	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	140,612	100 [91.1]	154,349	環境 画地	0.0 0.0	154,000			
c	() 105,258	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [76.0]	146,392	100 [106.1]	137,975	行政 その他	0.0 0.0	138,000			
d	() 133,035	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	141,017	100 [95.9]	147,046		0.0	147,000			
e	() 101,049	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [82.7]	129,274	100 [94.0]	137,526		[100.0] 100	138,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -19.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.52	街路 画地	0.0 -24.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.72	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 -17.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 142,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
福岡南(県) - 17	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	38,500,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [令和 5年1月]	110,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区皿山 3 丁目 4 区 5 7 番 「皿山 3 - 4 - 2 4」			地積 (㎡)	264	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)				
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 3.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 130 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模			280 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 3.3 km 法令 1 低専 (50,80) 規制				
	地域要因の将来予測	ほぼ熟成した既成の住宅地域であり、未利用地は少ないが、相続等を契機とする土地の分割や建売分譲等が比較的活発であり、地価は強含みで今後とも当該傾向が持続すると予測する。									
(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	標準価格	146,000 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	同一需給圏は高宮駅からバス便を主体とする住宅地であり、南区を中心に城南区の一部にも及び、当該地域は、長住エリアから続く区画整然とした住宅地域で、閑静な住環境が形成されている。需要者は、福岡都心部に通勤する勤労者世帯が中心となる。区画割りされた分譲地取引が価格を牽引するかたちで地価は上昇しており、コロナ禍の影響もなくなっている。取引価格帯は、土地総額で 3,000 万円前後が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な市場参加者は個人等のエンドユーザーであり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、かつ行政的要因から事業収支の観点からも共同住宅の想定は非現実的であるため収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する閑静な住宅地域で、自己使用目的での取引が中心であり、市場においては周辺の取引事例に着目して価格が形成されることから、指定基準地との検討を踏まえ比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	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	116,000 円 / ㎡	[108.6]	100	100	[100.0]	147,000			0.0	
			100	[100.0]	[85.8]	100				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 137,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +6.6 %	半年間	%	(一般的要因)	コロナ禍の影響は限定的で、福岡市における人口増加と金融市場の低金利を背景に住宅需要は堅調である。					
					(地域要因)	地域要因に大きな変化はないが、相続や建替えを契機とした土地の細分化による建売住宅が、価格上昇を牽引している。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南5C - 403	福岡市南区		建付地	()	袋地等	西4.5 m私道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m				
b	福岡南5C - 406	福岡市南区		更地	()	袋地等	東7.5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
c	福岡南5C - 516	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東9.1 m市道		1 低専 (50,80)				
d	福岡南5C - 526	福岡市南区		建付地	()	長方形	東4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
e	福岡南5C - 1105	福岡市南区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 89,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	128,686	$\frac{100}{[85.5]}$	150,510	街路 交通・ 0.0	151,000			
b	() 134,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	163,880	$\frac{100}{[114.4]}$	143,252	接近 環境 0.0	143,000			
c	() 138,478	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,940	$\frac{100}{[102.0]}$	139,157	画地 行政 0.0	139,000			
d	() 121,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,907	$\frac{100}{[87.3]}$	141,932	その他 0.0	142,000			
e	() 163,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	170,543	$\frac{100}{[110.0]}$	155,039	[100.0] 100	155,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.37	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 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： 146,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難				
(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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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		区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。					

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 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	237,000,000 円	1㎡当たりの価格	345,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区塩原3丁目171番1外「塩原3-13-13」				地積(㎡)	687	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	正方形1:1	共同住宅RC5	中層共同住宅が多く、一般住宅等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	大橋550m	(その他)高度地区2種20m		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 180m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 27m、奥行 約 26m、			規模	700㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線大橋駅 北方550m	法令規制	1住居(60,200)高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	当該地域は、中層共同住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、旺盛な共同住宅用地需要から上昇傾向が続いている。							
(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	355,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	259,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、南区、中央区、隣接市等の圏域。需要者の中心は、住宅関連の不動産事業者等が主体である。低金利等の金融環境や住宅減税施策等が続く中、住宅需要は引き続き堅調で、大橋地区の拠点性の高まりや隣接エリアに開業した人気の大型商業施設の波及効果もあり、収益物件や共同住宅用地の需要は引き続き旺盛である。取引される価格帯は規模によりまちまちであるが、総額で3億円前後までが需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、収益価格を関連づけて、更に、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +24.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	福岡南	- 1	[107.0]	100	100	[100.0]	343,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		
(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		307,000 円/㎡		価格変動要因の	変動状況	要因	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		-						
公示価格		円/㎡		変動率		年間 +12.4 % 半年間 %			
<p>(一般的要因) 低金利等の金融環境や住宅減税施策が続く中、好調なマンション市況を背景に共同住宅用地需要は高水準な状態が続いている。</p> <p>(地域要因) 市域南部における拠点性や選好性の高まりに加えて、隣接エリアの人気商業施設の波及効果もあって、高水準の地価上昇が続いている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動はない。</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	福岡南5C - 810	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西7.5 m市道 北6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南5C - 811	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡博多5C - 404	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西11 m県道 北東8 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
d	福岡博多5C - 1102	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西10 m県道 南西6 m 準角地		1 住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 255,989	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	267,422	100 [74.9]	357,039	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	357,000	
b	() 328,471	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	340,953	100 [102.0]	334,268	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	334,000	
c	() 217,799	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [/]	100 [100.9]	241,759	100 [71.8]	336,712	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	337,000	
d	() 223,922	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	247,401	100 [65.6]	377,136	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	377,000	
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 +0.95	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 -28.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.95	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
c	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 -25.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 355,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	31,432,327	8,386,362	23,045,965	16,552,200	6,493,765	(0.9592) 6,228,819	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	177,966,257 円 (259,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	260.00	R C 6 F		1,340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	687㎡	26.5 m x 26.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK (約45㎡x10戸、約52㎡x15戸)			有効率 理由	92.2%	構造、階層、用途を考慮すると標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~		40.00								
2 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,850	456,950	1.0	456,950	1.0	456,950
3 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,900	469,300	1.0	469,300	1.0	469,300
4 ~ 5	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,930	476,710	1.0	476,710	1.0	476,710
6 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,950	481,650	1.0	481,650	1.0	481,650
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,361,320		2,361,320		2,361,320
年額支払賃料					2,361,320円 x 12ヶ月 = 28,335,840円					
a共益費(管理費)					100円/㎡ x 1235.00㎡ x 12ヶ月 = 1,482,000円					
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における標準的な水準を考慮して計上した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					11,000円/台 x 20台 x 12ヶ月 + = 2,640,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					29,817,840円 x 5.0% + 2,640,000円 x 5.0% = 1,622,892円					
以上計 + a+ - -					30,834,948円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,361,320円 x 95.0% x 1.00% = 22,433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%) 2,361,320円 x 95.0% x 0.2563 = 574,946円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					31,432,327円 (45,753円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5C - 801	1,928 (1,887)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [108.0]	1,980	対象基準階の 月額実質賃料 1,942円/㎡
b	福岡南(賃) 5C - 804	1,954 (1,874)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [112.0]	1,893	月額支払賃料 (1,900円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,176,000 円	294,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,570,362 円	32,457,840 x	11.0 %
公租公課	土地 553,000 円	査定額	
	建物 2,499,000 円	294,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	294,000 円	294,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	294,000 円	294,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,386,362 円 (	12,207 円 / m ²)	(経費率 26.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9592
(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	294,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 1,340.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0563	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	16,552,200 円 (24,093 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			31,432,327 円
総費用			8,386,362 円
純収益 -			23,045,965 円
建物等に帰属する純収益			16,552,200 円
土地に帰属する純収益 -			6,493,765 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,228,819 円 (9,067 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	177,966,257 円 (		259,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	21,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	126,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	97,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久 6 丁目 8 3 6 番 「若久 6 - 5 3 - 3」			地積 (m ²)	171	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 2.8 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	高宮駅 南方 2.8 km 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇基調で推移。新型コロナウイルス 5 類感染症移行後の動向、日銀新総裁初の決定会合で大規模金融緩和策維持決定も今後の政策動向に要注視。					
(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	126,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、金融緩和と政策の継続や堅調な住宅需要等から、新型コロナウイルス 5 類感染症移行後も、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で 2, 100 万円前後、新築の建売住宅で 3, 500 万円 ~ 4, 000 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若久地区及び隣接する中尾地区の住宅地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第 1 種低層住居専用地域の指定を受けた戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 116,000 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 福岡南 - 19 公示価格 121,000 円 / m ² 変動率 年間 +8.6 % 半年間 +4.1 %			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 人口、世帯数共に微増傾向にある。金融緩和と政策の継続等より、南区中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移している。 (地域要因) 西鉄沿線駅徒歩圏外の住宅地域。新型コロナウイルス 5 類感染症移行後も、堅調な住宅需要から、引き続き地価の上昇傾向が続いている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5C DH - 4	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西5.5 m市道		1低専 (50,80)		
b	福岡南5C DH - 5	福岡市南区		建付地	()	台形	北東8 m市道		1低専 (50,80)		
c	福岡南5C - 824	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西5.8 m市道		1低専 (50,80)		
d	福岡南5C DH - 3	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東4 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 117,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	125,641	$\frac{100}{[100.0]}$	125,641	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	126,000	
b	() 133,035	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	141,017	$\frac{100}{[112.3]}$	125,572	画地 0.0 行政 0.0	126,000	
c	() 128,319	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	132,938	$\frac{100}{[106.0]}$	125,413	その他 0.0	125,000	
d	() 105,258	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	146,392	$\frac{100}{[114.3]}$	128,077	その他 0.0	128,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 -24.0	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 +4.0 その他 0.0	環境 +11.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
e		% / 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	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： 126,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 用途地域が第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、自己利用目的の取引が多く、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

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

鑑定評価額	115,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	502,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	380,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大橋 4 丁目 3 3 9 番 4 外「大橋 4 - 4 - 3」				地積 (m ²)	230	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防		
	台形 1 : 1.2	店舗兼共同住宅 R C 11	中高層店舗併用住宅が増えつつある路線商業地域	東 22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋 720 m	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 10 m、南 60 m、北 60 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 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 2 m 国道	交通施設	大橋駅 南東方 720 m 法令 商業 (90,400) 準防		
(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	515,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	449,000 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、南区及び周辺区における西鉄沿線の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は、店舗・賃貸マンション開発目的の不動産業者等である。投資用不動産をはじめとした土地需要は拡大しており、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、規模によるが土地総額で 1 億円前後と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資用不動産取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は賃料の粘性性などによりやや低位となった。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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
	前年指定基準地の価格	820,000 円 / m ²	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [178.2]	[100.0] 100	497,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +8.0 +65.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 460,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	南区の人口は増加傾向にあり、不動産市況は全般的に回復している。			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
	- 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				路線商業地域の店舗需要は徐々に回復している。交通利便性の良好な地域のマンション需要は依然堅調である。				
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		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5 K - 517	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	東25 m県道		商業 (90,400)		
b	福岡南5 C - 813	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西22 m市道		近商 (90,300)		
c	福岡南5 K - 1112	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西22 m県道		準住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡中央5 C - 1002	福岡市中央区		建付地	()	不整形	北西10 m市道		2住居 (70,300)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 634,456	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	669,351	100 [127.5]	524,981	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	525,000	
b	() 432,277	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	455,620	100 [89.0]	511,933	画地 0.0 行政 0.0	512,000	
c	() 419,544	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	442,619	100 [84.6]	523,190	その他 0.0	523,000	
d	() 374,185	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	491,118	100 [96.8]	507,353		507,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -20.0	行政 -5.0	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： 515,000 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)	
	20,553,173	5,764,280	14,788,893	10,830,000	3,958,893	(0.9385) 3,715,421	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	103,206,139 円 (449,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	100.00	R C 9 F		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	230 ㎡	14.5 m x 16.5 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2～9 階：1 L D K (約 3 0 ㎡)			有効率 の理由	87.2 %	標準設計仕様による

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	100.00	65.0	65.00	2,900	188,500	6.0	1,131,000		
2 ~ 2	住宅	100.00	90.0	90.00	1,970	177,300	1.0	177,300		
3 ~ 3	住宅	100.00	90.0	90.00	2,000	180,000	1.0	180,000		
4 ~ 6	住宅	100.00	90.0	90.00	2,030	182,700	1.0	182,700		
7 ~ 9	住宅	100.00	90.0	90.00	2,060	185,400	1.0	185,400		
計		900.00	87.2	785.00		1,650,100		1,131,000		1,461,600
年額支払賃料					1,650,100 円 x 12ヶ月 =					19,801,200 円
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 785.00 ㎡ x 12ヶ月 =					847,800 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 +					= 600,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					20,649,000 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % =					1,062,450 円
以上計 + a+ - -										20,186,550 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,131,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					10,745 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,461,600 円 x 95.0 % x 0.2563 =					355,878 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					20,553,173 円 (89,362 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 603	2,292 (2,244)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.2]	<u>100</u> [100.0]	2,080	対象基準階の 月額実質賃料 2,043 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 602	1,985 (1,944)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	2,005	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	950,000 円	190,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,549,880 円	21,249,000 x	12.0 %
公租公課	土地 269,400 円	査定額	
	建物 1,615,000 円	190,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	190,000 円	190,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	190,000 円	190,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,764,280 円 (	25,062 円 / m ²)	(経費率 28.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9385
(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	190,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	10,830,000 円 (47,087 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,553,173 円
総費用			5,764,280 円
純収益 -			14,788,893 円
建物等に帰属する純収益			10,830,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,958,893 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,715,421 円 (16,154 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	103,206,139 円 (		449,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額	67,100,000 円	1㎡当たりの価格	254,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6) [令和 5年1月]	195,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住 2 丁目 2 区 2 8 9 番 2 「長住 2 - 2 2 - 1 2」			地積 (㎡)	264	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) 高度地区2種20m (90,300)	
	長方形 1:2	店舗 S 2	小売店舗、スーパー、銀行等が集積する近隣商業地域	西20 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 150 m、北 170 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 22 m、		規模	260 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	20 m市道	交通施設	高宮駅南西方3.2 km 法令 近商 (80,300) 準防 規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	大規模な住宅団地に隣接する旧来からの近隣商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると思料される。コロナ禍の収束で飲食系の商業テナントについても客足は回復傾向にあり、マンション用地としての需要も高い。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	261,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	187,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区周辺の近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、日用品等を販売する小売業者、賃貸収益目的の不動産業者等が中心である。背後の住宅地については高齢化が進んでいたが、直近では周辺の戸建住宅地の需要も旺盛である。また、コロナ禍における影響が収束していることから上昇幅は拡大傾向となっている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 239,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍の収束により飲食店も客足の回復がみられ、マンション用地としての需要もある商業地域は需要が高い状況で推移している。		
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %		(地域要因)	周辺人口の増加とコロナ禍の収束の影響から客足は回復傾向にあり、マンション用地としての需要も高く、需要は堅調に推移している。		
					(個別的要因)	特に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南5C - 107	福岡市南区		建付地	()	台形	北西7.7 m 北東4 m 角地		近商 (100,200)				
b	福岡南5C - 8	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西25 m 県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m				
c	福岡南5C - 1409	福岡市南区		建付地	()	不整形	北11 m 西4.9 m 東4 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m				
d	春日5CDH - 1	春日市		貸家建付地	()	台形	南西19 m 北西4.1 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1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	() 180,941	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	188,502	$\frac{100}{[71.3]}$	264,379	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	264,000			
b	() 240,068	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	250,151	$\frac{100}{[100.2]}$	249,652	0.0 0.0 0.0	250,000			
c	() 178,454	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	193,766	$\frac{100}{[70.5]}$	274,845	0.0	275,000			
d	() 233,672	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	235,276	$\frac{100}{[95.4]}$	246,621	0.0	247,000			
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 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +4.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.90	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 -15.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 261,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,270,220	1,177,500	4,092,720	2,218,800	1,873,920	(0.9767) 1,830,258	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	49,466,432 円 (187,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 1 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	300 %	300 %	264 ㎡	12.2 m x 21.8 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,300	460,000	6.0	2,760,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		460,000		2,760,000
年額支払賃料				460,000 円 x 12ヶ月 = 5,520,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸し店舗であり共益費不要				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,520,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 276,000 円				
以上計 + a+ - -				5,244,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,760,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,220 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,270,220 円 (19,963 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 303	2,365 (2,359)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,489	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 302	1,388 (1,385)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[105.0]}$ [105.0]	$\frac{100}{[70.0]}$ [70.0]	2,098	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	福岡南(賃) 5 C - 301	1,000 (1,000)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[70.0]}$ [70.0]	$\frac{100}{[70.0]}$ [70.0]	2,268	基準階 1 F 1 B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	172,000 円	34,400,000 x	0.5 %
維持管理費	165,600 円	5,520,000 x	3.0 %
公租公課	土地	478,700 円	査定額
	建物	292,400 円	34,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,400 円	34,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,400 円	34,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,177,500 円 (	4,460 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(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	34,400,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0645	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0484 x 40 % + 0.0621 x 30 % + 0.0883 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,218,800 円 (8,405 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,270,220 円	
総費用		1,177,500 円	
純収益 -		4,092,720 円	
建物等に帰属する純収益		2,218,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,873,920 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,830,258 円 (6,933 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	49,466,432 円 (	187,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福岡南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉

鑑定評価額	389,000,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [令和 5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区西長住3丁目567番7「西長住3-22-7」				地積(㎡)	2,248	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	長方形 1:1.2	店舗兼作業所 S 2	低層の店舗を主とし、マンション等も一部見られる県道沿いの商業地域	北東11m 県道、背面道	水道、ガス、下水	高宮4km	(その他) 高度地区2種20m (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 110m、西 30m、南 80m、北 160m			標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 50m、			規模	2,000㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	11m県道	交通施設	高宮駅 南西方4km 法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m		
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	177,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	123,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区及び隣接する城南区中央部～南部付近に位置する商住混在を含む商業地域一円である。需要者は県内外の店舗・営業所等を経営する法人事業者等が中心となる。圏内においては、現在においても規模の大きな画地に対する希少性は高く、相場よりも高値で取引されるケースがみられる。中心となる価格帯は規模や用途等により見せない状況にあるが規模2,000㎡で3.3～3.8億円程度と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元率で還元して求めたものであるが、想定要素については保守的に査定を行ったため、やや低位に査定された。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域 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 継続 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+8.1 %	半年間	%	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
				(一般的要因)	南区は依然として人口は増加傾向にあり、天神地区への交通アクセスが良好であるので、住宅地を中心に根強い不動産需要が認められる。				
				(地域要因)	他の商業地域と比べて地価の割安感があり、外環状道路からのアクセスも容易で、背後地の人口も多く、安定した店舗需要がある。				
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南5C - 107	福岡市南区		建付地	()	台形	北西7.7 m 北東4 m 角地		近商 (100,200)	
b	福岡南5C - 1409	福岡市南区		建付地	()	不整形	北11 m 西4.9 m 東4 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡博多5C - 1001	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東7.2 m 市道		商業 (90,400)	
d	福岡城南5C - 220	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北15 m 市道		2住居 (60,200)	
e	福岡城南5C - 219	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南15 m 市道		2住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 180,941	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	188,502	100 [105.9]	178,000	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	180,000
b	() 178,454	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	193,766	100 [107.1]	180,921	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	183,000
c	() 187,149	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	203,618	100 [117.4]	173,440	街路 +1.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	175,000
d	() 189,182	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	202,236	100 [124.3]	162,700	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	164,000
e	() 212,121	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	221,879	100 [123.3]	179,951	街路 +101.0 交通・ 接近 100 環境 0.0	182,000
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 +0.72	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +10.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.77	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.77	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +14.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 177,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	30,658,932	6,933,060	23,725,872	13,287,000	10,438,872	(0.9767) 10,195,646	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	275,558,000 円 (123,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	600.00	S 2 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	2,248 ㎡	44.5 m x 52.0 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し(2階建・床面積各600㎡)を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	16,056,000		
1 ~ 2	店舗	1,200.00	100.0	1,200.00	2,230	2,676,000				
~										
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,676,000				16,056,000
年額支払賃料					2,676,000 円 x 12ヶ月 = 32,112,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					32,112,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,605,600 円					
以上計 + a+ - -					30,506,400 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					16,056,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 152,532 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					30,658,932 円 (13,638 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 303	2,365 (2,359)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,296	対象基準階の 月額実質賃料 2,241 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 1001	2,097 (2,080)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	2,184	月額支払賃料 (2,230 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,030,000 円	206,000,000 x	0.5 %
維持管理費	963,360 円	32,112,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,776,700 円	査定額	
	建物 1,751,000 円	206,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	206,000 円	206,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	206,000 円	206,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,933,060 円 (	3,084 円 / m ²)	(経費率 22.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(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	206,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0645	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,287,000 円 (5,911 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			30,658,932 円
総費用			6,933,060 円
純収益 -			23,725,872 円
建物等に帰属する純収益			13,287,000 円
土地に帰属する純収益 -			10,438,872 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			10,195,646 円 (4,535 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	275,558,000 円 (		123,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 5 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, 小林不動産鑑定士事務所. Row 1: 福岡南(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 小林 健一郎

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 488,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 718,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和 5 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 令和 5 年 7 月 7 日, (6)路線価, [令和 5年1月], 560,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和 5 年 6 月 26 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

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

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南5C - 1204	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	北東22 m 県道 南東8 m 角地		商業 (100,400)				
b	福岡南5K - 517	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	東25 m 県道		商業 (90,400)				
c	福岡南5C - 913	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東25 m 市道		商業 (90,400)				
d	福岡南5K DH - 1101	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西駅前広場 北東32 m 南東12 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他				
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	() 823,407	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	852,255	$\frac{100}{[110.4]}$	771,970	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 [99.0] 100	0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0 0.0 0.0	764,000		
b	() 634,456	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	669,351	$\frac{100}{[96.0]}$	697,241			690,000		
c	() 522,080	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	544,007	$\frac{100}{[76.8]}$	708,342			701,000		
d	() 1,027,996	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.7] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	1,133,062	$\frac{100}{[144.6]}$	783,584			776,000		
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 -0.1	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 0.0	交通・接近 -4.0	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
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 -4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	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 +35.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 731,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	67,064,643	17,539,004	49,525,639	34,129,800	15,395,839	(0.9190) 14,148,776	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	393,021,556 円 (579,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	S R C 12 F		2,630.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	679 ㎡	24.0 m x 38.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 12 階：住戸各 4 戸 (2 D K 4 5 ㎡程度) 全 4 4 戸			有効率 の理由	87.6 %	当該用途の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	4,000	900,000	6.0	5,400,000
2 ~ 12	住宅	210.00	90.0	189.00	2,150	406,350	1.0	406,350
~		20.00						
~								
~								
計		2,630.00	87.6	2,304.00		5,369,850		9,869,850 4,469,850
年額支払賃料				5,369,850 円 x 12ヶ月 = 64,438,200 円				
a共益費(管理費)				80 円/㎡ x 2304.00 ㎡ x 12ヶ月 = 2,211,840 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 2,700,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				66,650,040 円 x 5.0 % + 2,700,000 円 x 5.0 % = 3,467,502 円				
以上計 + a+ - -				65,882,538 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				9,869,850 円 x 95.0 % x 1.00 % = 93,764 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 4,469,850 円 x 95.0 % x 0.2563 = 1,088,341 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				67,064,643 円 (98,770 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 101	2,091 (2,091)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,278	対象基準階の 月額実質賃料 2,198 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 102	2,166 (2,121)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,063	月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,830,000 円	566,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	7,628,504 円	69,350,040 ×	11.0 %
公租公課	土地 1,137,500 円	査定額	
	建物 4,811,000 円	566,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	566,000 円	566,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	566,000 円	566,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	17,539,004 円 (	25,831 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9190
(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	566,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² × 2,630.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 × 40 % +	仕上部分 0.0552 × 30 % +
			設備部分 0.0877 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	34,129,800 円 (50,265 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		67,064,643 円	
総費用		17,539,004 円	
純収益 -		49,525,639 円	
建物等に帰属する純収益		34,129,800 円	
土地に帰属する純収益 -		15,395,839 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		14,148,776 円 (20,838 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	393,021,556 円 (	579,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	205,000,000 円	1㎡当たりの価格	886,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	680,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 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	福岡市南区高宮5丁目54番「高宮5-3-9」				地積(㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:2.5	店舗兼共同住宅 SRC 7	店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東22 m 県道	水道、ガス、下水	高宮150 m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 23 m、			規模	230 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.2 m 県道	交通施設	高宮駅 南方150 m 法令 商業(90,400) 規制	
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	910,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	676,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は南区及び中央区、博多区の繁華性の高い商業地域一円であり、需要者の中心は店舗兼共同住宅等の投資用不動産の建設を目的とする不動産業者等である。賃料の伸びしろはやや少ないが、コンパクト分譲マンション用地の需要も競合しており、需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は規模や地域により異なり見出し難いが、1種単価で70～80万円/坪程度であるものと思料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一路線に存する場所的同一性の強い取引事例を重視し求めた比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は適切な最有効使用の建物の建築を想定し得たものの、多くの想定要素を含み、元本と果実の関係が不完全であることから規範性はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、価格形成要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[] 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	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			
(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 820,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	マンション用地の需要が競合する商業地を中心に地価の上昇率は強く市内全域的に昨年より地価の上昇率が拡大しているエリアが多い。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 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 福岡南 5 - 3 公示価格 854,000 円/㎡							
変動率		年間 +8.0 %	半年間 +3.7 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5 K D H - 1101	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西駅前広場 北東32 m 南東12 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他		
b	福岡南5 C - 1204	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	北東22 m県道 南東8 m 角地		商業 (100,400)		
c	福岡南5 K - 517	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	東25 m県道		商業 (90,400)		
d	福岡中央5 C - 304	福岡市中央区		更地	()	長方形	西7 m市道		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,027,996	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [97.0]	100 [99.8]	1,133,062	100 [122.0]	928,739	街路 0.0 交通・接近 0.0	929,000	
b	() 823,407	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	852,255	100 [93.1]	915,419	環境 0.0	915,000	
c	() 634,456	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	669,351	100 [77.9]	859,244	画地 0.0	859,000	
d	() 812,631	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	856,513	100 [92.0]	930,992	行政 0.0 その他 0.0	931,000	
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				工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 910,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	30,484,150	8,062,454	22,421,696	16,302,000	6,119,696	(0.9190) 5,624,001	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	156,222,250 円 (676,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	145.50	R C 11 F		1,302.72		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	231 ㎡	10.0 m x 23.0 m	前面道路：県道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：駐車場、2 階：店舗、3 階～11 階：住宅(1 K、約30 ㎡、計26 戸)を想定。内部廊下等を含むため緩和有り。			有効率の理由	68.0 %	構造、用途を勘案すると標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	駐車場等	169.50								
2 ~	店舗	116.40	86.5	100.70	3,700	372,590	6.0		2,235,540	
3 ~ 7	住宅	116.40	77.8	90.58	2,620	237,320	1.0		237,320	
							1.0		237,320	
8 ~ 10	住宅	116.40	77.8	90.58	2,670	241,849	1.0		241,849	
							1.0		241,849	
11 ~	住宅	85.62	70.4	60.30	2,770	167,031	1.0		167,031	
							1.0		167,031	
計		1,302.72	68.0	885.64		2,451,768			4,314,718	2,079,178
年額支払賃料					2,451,768 円 x 12ヶ月 =					29,421,216 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ x 885.64 ㎡ x 12ヶ月 =					1,275,322 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					17,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +					= 816,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					30,696,538 円 x 5.0 % + 816,000 円 x 5.0 % =					1,575,627 円
以上計 + a+ - -										29,936,911 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,314,718 円 x 95.0 % x 1.00 % =					40,990 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 %) 2,079,178 円 x 95.0 % x 0.2563 =					506,249 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					30,484,150 円 (131,966 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 603	2,292 (2,244)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	2,795	対象基準階の月額実質賃料 2,678 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 1202	2,358 (2,358)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,559	月額支払賃料 (2,620 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	1,430,000 円	286,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,151,254 円	31,512,538 x	10.0 %
公租公課	土地 478,200 円	査定額	
	建物 2,431,000 円	286,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	286,000 円	286,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	286,000 円	286,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	8,062,454 円 (	34,902 円 / m ²)	(経費率 26.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9190
(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	286,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 1,302.72 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	16,302,000 円 (70,571 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		30,484,150 円	
総費用		8,062,454 円	
純収益 -		22,421,696 円	
建物等に帰属する純収益		16,302,000 円	
土地に帰属する純収益 -		6,119,696 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,624,001 円 (24,346 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	156,222,250 円 (	676,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 福岡南(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 峰 祐介

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 317,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 437,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 21 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南5C - 913	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東25 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡南5K - 517	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	東25 m県道		商業 (90,400)		
c	福岡南5C - 606	福岡市南区		更地	()	不整形	南東22.1 m県道		近商 (90,300)		
d	福岡南5C - 813	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西22 m市道		近商 (90,300)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 522,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	544,007	$\frac{100}{[123.4]}$	440,848	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0	
b	() 634,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	669,351	$\frac{100}{[138.7]}$	482,589		436,000	
c	() 229,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	327,157	$\frac{100}{[74.5]}$	439,137		478,000	
d	() 432,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	455,620	$\frac{100}{[97.6]}$	466,824		435,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			462,000	
									[99.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 +5.0	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 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -29.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -7.0	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 : 439,000 円 / ㎡]	

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	48,502,276	13,451,917	35,050,359	26,448,000	8,602,359	(0.9385) 8,073,314	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	224,258,722 円 (309,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	220.00	R C 10 F		2,115.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商地区計画等準防	90 %	300 %	300 %	726 ㎡	25.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の利用状況により、1階店舗、2階以上を2LDKの居宅と想定した。			有効率の理由	87.7 %	用途、構造等より標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	220.00	65.0	143.00	2,850	407,550	6.0	2,445,300
2 ~ 3	居宅	220.00	90.0	198.00	1,990	394,020	1.0	394,020
4 ~ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	2,020	390,264	1.0	390,264
7 ~ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	2,030	373,520	1.0	373,520
11 ~		25.00						
計		2,115.00	87.7	1,854.60		3,860,462		5,898,212
年額支払賃料						3,860,462 円 x 12ヶ月 = 46,325,544 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 1854.60 ㎡ x 12ヶ月 = 2,225,520 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準を勘案して査定。		
その他の収入(駐車場使用料等)						13,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 1,560,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						48,551,064 円 x 5.0 % + 1,560,000 円 x 5.0 % = 2,505,553 円		
以上計 + a+ - -						47,605,511 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,898,212 円 x 95.0 % x 1.00 % = 56,033 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,452,912 円 x 95.0 % x 0.2563 = 840,732 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						48,502,276 円 (66,808 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 5 C - 1102	2,244 (2,152)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,012	対象基準階の 月額実質賃料 2,065 円/㎡
b	福岡南(賃) 5 C - 1202	2,358 (2,358)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,158	月額支払賃料 (2,020 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,320,000 円	464,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,512,217 円	50,111,064 x	11.0 %
公租公課	土地 747,700 円	査定額	
	建物 3,944,000 円	464,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	464,000 円	464,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	464,000 円	464,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,451,917 円 (	18,529 円 / m ²)	(経費率 27.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9385
(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	464,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 2,115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
		設備部分 0.0877 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	26,448,000 円 (36,430 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		48,502,276 円	
総費用		13,451,917 円	
純収益 -		35,050,359 円	
建物等に帰属する純収益		26,448,000 円	
土地に帰属する純収益 -		8,602,359 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,073,314 円 (11,120 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	224,258,722 円 (	309,000 円 / m ²)	