

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, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 福岡城南(県) - 1, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 98,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 310,000 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 12 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市城南区別府 4 丁目 2 4 番. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 75m, 南 30m, 北 70m. (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: 角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は主に城南区・早良区の地下鉄沿線の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅とマンションが混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる. (8) 代表標準地: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 289,000 円 / ㎡, 変動率 年間 +7.3 %, 半年間 %.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南5C-203	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西2.5 m市道		2中専(60,150)		
b	福岡城南5C-914	福岡市城南区		更地	()	不整形	西2.7 m市道		1中専(60,150)		
c	福岡城南5K-415	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡城南5C-921	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北西5.7 m市道		2住居(60,200)		
e	福岡城南5C-318	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1中専(60,150)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 250,074	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	260,827	$\frac{100}{[91.1]}$	286,308	街路交通・接近環境 0.0 0.0 0.0	292,000	
b	() 202,332	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	229,398	$\frac{100}{[71.1]}$	322,641	画地行政 +2.0 0.0	329,000	
c	() 249,091	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	265,033	$\frac{100}{[77.6]}$	341,537	その他 0.0	348,000	
d	() 263,190	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	270,823	$\frac{100}{[88.9]}$	304,638	その他 0.0	311,000	
e	() 190,976	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	194,223	$\frac{100}{[63.1]}$	307,802	[102.0] 100	314,000	
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 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -30.0	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： 319,000 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)
	11,914,081	3,087,100	8,826,981	6,305,600	2,521,381	(0.9592) 2,418,509	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	69,100,257 円 (218,000 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	103.00	R C 5 F		503.00		
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	70 %	150 %	150 %	317 ㎡	14.5 m x 22.0 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	1 K、約 3 0 ㎡程度、計 1 5 戸を想定			有効率 の理由	94.4 %	地域の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	103.00	92.2	95.00	1,900	180,500	1.0	180,500
							1.0	180,500
2 ~	共同住宅	100.00	95.0	95.00	1,950	185,250	1.0	185,250
							1.0	185,250
3 ~ 5	共同住宅	100.00	95.0	95.00	2,000	190,000	1.0	190,000
							1.0	190,000
~								
~								
計		503.00	94.4	475.00		935,750		935,750
年額支払賃料				935,750 円 x 12ヶ月 = 11,229,000 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 475.00 ㎡ x 12ヶ月 = 684,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺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 3 台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,913,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 595,650 円				
以上計 + a+ - -				11,677,350 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				935,750 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,890 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 %) 935,750 円 x 95.0 % x 0.2563 = 227,841 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 + + +				11,914,081 円 (37,584 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	福岡城南5 (賃) - 301	1,819 (1,744)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,084	対象基準階の 月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	福岡城南5 (賃) - 302	1,826 (1,826)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,982	月額支払賃料 (2,000 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	448,000 円	112,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,227,300 円	12,273,000 x	10.0 %
公租公課	土地 235,800 円	査定額	
	建物 952,000 円	112,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	112,000 円	112,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	112,000 円	112,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,087,100 円 (	9,738 円 / m ²)	(経費率 25.9 %)
(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	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	112,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² x 503.00 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	6,305,600 円 (19,891 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,914,081 円	
総費用		3,087,100 円	
純収益 -		8,826,981 円	
建物等に帰属する純収益		6,305,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,521,381 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,418,509 円 (7,629 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	69,100,257 円 (	218,000 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	谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡城南(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	59,200,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 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 14 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	175,000 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
(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	福岡市城南区茶山5丁目237番「茶山5-13-5」				地積(㎡)	255	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6m 市道	水道、ガス、下水	茶山600m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 35m、西 130m、南 60m、北 130m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 15m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北6m 市道	交通施設	茶山駅 南西方600m	法令 1低専(50,80) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	232,000 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	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、比較的高所得層のエンドユーザーや不動産業者が中心となる。当地域は良好な住環境を背景として、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、標準画地規模で土地で4,000~5,000万円、新築の戸建て5,000~7,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、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
	福岡城南(県) - 12	[106.7]	100	100	[102.0]	229,000		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 216,000 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	形状	形成	要因	の
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +7.4 % 半年間 %		城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。						
		地域要因に特段の変動は見られない。良好な住環境から需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。						
		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	福岡城南5C-708	福岡市城南区		建付地	()	台形	西5.2 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡城南5C-4	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北4.1 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	福岡城南5C-315	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 西3.2 m 角地		1 低専 (50,80)	
d	福岡城南5C-815	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西5 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	福岡城南5C-1	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南西3.9 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	() 154,402	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	162,585	100 [75.9]	214,209	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	218,000
b	() 181,089	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	186,415	100 [85.5]	218,029	画地 +2.0 行政 0.0	222,000
c	() 174,449	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	184,567	100 [85.8]	215,113	その他 0.0	219,000
d	() 229,077	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	231,280	100 [99.9]	231,512	その他 0.0	236,000
e	() 161,445	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	173,715	100 [74.3]	233,802	[102.0] 100	238,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 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 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.63	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 232,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	35,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	228,000 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 14 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	175,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区別府 6 丁目 1 6 4 番 2 0 「別府 6 - 6 - 3 7」			地積 (m ²)	154	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	茶山 300 m	(その他) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 茶山駅 北方 300 m	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	利便性の良い住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。コンパクトな戸建住宅のほか投資物件等の需要も見られ、地価は上昇基調を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	232,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	178,000 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、城南区及び隣接する各区の地下鉄七隈線沿線の住宅地域等と判断される。主な需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、規模次第では、不動産投資家やデベロッパーの需要も期待できる。長らく続く低金利政策により住宅を取得し易い融資環境が継続しており、福岡市の人口増加と相俟って、利便性が優れる住宅地やコンパクトな物件を中心に需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で 4 千万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、標準価格は七隈線沿線の取引事例を採用のうえ、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、現下の不動産市場は自己利用目的の住宅取引に牽引されていることも勘案のうえ、標準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 交通 環境 要因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡城南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	195,000 円 / m ²	[106.7]	100	100	[100.0]	228,000	0.0 地 街路 -1.0
			100	[101.0]	[90.3]	100		0.0 域 交通 -1.0
								0.0 要 環境 -3.0
								+1.0 因 行政 -5.0
								0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 213,000 円 / m ²			価格変動状況 要因	(一般的要因)	城南区の人口は微増傾向で推移。高齢化率は県平均より低い。取引件数は増減を繰り返しながら直近では微増傾向、取引価格は上昇基調。		
	- 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)	城南区内において、交通利便性が優れる住宅地域で、旧来から戸建・共同住宅用地ともに人気があって、不動産需要は堅調である。		
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡城南5C-318	福岡市城南区			建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,150)			
b	福岡城南5C-914	福岡市城南区			更地	()	不整形	西2.7 m市道		1 中専 (60,150)			
c	福岡城南5C-203	福岡市城南区			建付地	()	ほぼ長方形	西2.5 m市道		2 中専 (60,150)			
d	福岡城南5C-922	福岡市城南区			貸家建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,100)			
e	福岡城南5C-903	福岡市城南区			建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 中専 (60,100)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 190,976	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	194,223	$\frac{100}{[88.3]}$	219,958	街路 交通・ 接近 環境	0.0 0.0 0.0	220,000		
b	() 202,332	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	229,398	$\frac{100}{[94.1]}$	243,781	画地 行政	0.0 0.0	244,000		
c	() 250,074	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	260,827	$\frac{100}{[114.8]}$	227,201	その他	0.0	227,000		
d	() 156,042	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	202,464	$\frac{100}{[83.2]}$	243,346	その他	0.0	243,000		
e	() 195,181	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	207,282	$\frac{100}{[88.5]}$	234,217	[100.0] 100	0.0	234,000		
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 +0.58	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	街路 画地	0.0 -8.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.61	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	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 +30.0
d	正常	% / 月 +0.54	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 -5.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 -5.0
e	正常	% / 月 +0.56	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -5.0	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： 232,000 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)
	3,825,675	774,780	3,050,895	2,069,100	981,795	(0.9774) 959,606	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	27,417,314 円 (178,000 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	67.00	L S 3 F		201.00		
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 %	154 ㎡	9.5 m x 16.0 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	1 L D K タイプ (各階 2 戸 x 3、計 6 戸) の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,600	107,200	1.0	107,200
2 ~	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,650	110,550	1.0	110,550
3 ~	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,650	110,550	1.0	110,550
~								
~								
計		201.00	100.0	201.00		328,300		328,300
年額支払賃料					328,300 円 x 12ヶ月 = 3,939,600 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)					保証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 (%))					3,939,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 196,980 円			
以上計 + a+ - -					3,742,620 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					328,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,119 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 %) 328,300 円 x 95.0 % x 0.2563 = 79,936 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 + + +					3,825,675 円 (24,842 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	福岡城南 5 (賃) - 804	1,880 (1,803)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,689	対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	福岡城南 5 (賃) - 303	1,867 (1,863)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,677	月額支払賃料 (1,650 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	136,800 円	34,200,000 x	0.4 %
維持管理費	196,980 円	3,939,600 x	5.0 %
公租公課	土地 81,900 円	査定額	
	建物 290,700 円	34,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,200 円	34,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,200 円	34,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	774,780 円 (	5,031 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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	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	34,200,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 201.00 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	2,069,100 円 (13,436 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,825,675 円	
総費用		774,780 円	
純収益 -		3,050,895 円	
建物等に帰属する純収益		2,069,100 円	
土地に帰属する純収益 -		981,795 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		959,606 円 (6,231 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	27,417,314 円 (	178,000 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	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	106,000,000 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 12 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 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	福岡市城南区长尾4丁目273番「長尾4-8-8」				地積(㎡)	771	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RC6	中規模一般住宅と中層マンションが混在する既存住宅地域	東7m市道	水道、ガス、下水	七隈2.3km	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 70m、南 90m、北 70m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 30m、			規模	750㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	7m市道	交通施設	七隈駅東方2.3km 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	中層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後ともこのような利用状況が維持されると予測する。住宅地需要は堅調で地価上昇の傾向が続くと予測される。							
(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	143,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	94,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は主に城南区・早良区・西区の区域中心部からやや離れた住宅地域である。主な需要者は、収益物件用地の取得を目的とした不動産業者や不動産投資家、マンション開発業者、転売を目的とした不動産業者等が見られる。周辺地域における戸建住宅用地は需要が堅調で、供給が少ないこともあって、大規模画地への需要も堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地750㎡程度のものであれば、1億円強である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。一方比準価格は、同一需給圏内のマンション用地としての人気の程度や当該地域における大規模画地の希少性を反映している。よって、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 環境 補 画地 正 行政 其 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	
	前年指定基準地の価格	[] 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 131,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 成 況 況 要 要 因 因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	人口は増加傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。		
	- 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/㎡					市域中心部への交通利便性がやや劣るものの、居住環境や生活利便性が高いことから、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。		
	変動率	年間	+5.3 %			半年間	%	個別的要因に変化はない。

(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	福岡城南5C-308	福岡市城南区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		2住居(60,160)		
b	福岡城南5C-306	福岡市城南区		建付地	()	不整形	東3.5 m市道		1住居(60,160)		
c	福岡城南5C-904	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1中専(60,150)		
d	福岡城南5K-912	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1中専(60,150)		
e	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)		
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	() 187,406	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	192,653	100 [101.6]	189,619	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	190,000	
b	() 120,939	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	130,165	100 [90.3]	144,147	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	144,000	
c	() 131,149	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	146,473	100 [105.3]	139,101	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	139,000	
d	() 136,416	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	143,919	100 [106.3]	135,389	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	135,000	
e	() 269,487	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	279,168	100 [180.6]	154,578	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	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 +0.46	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 +7.0	画地 0.0	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 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	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 +12.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +14.0	環境 +60.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 143,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	28,603,730	7,861,800	20,741,930	18,072,300	2,669,630	(0.9592) 2,560,709	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	73,163,114 円 (94,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	259.00	R C 6 F		1,534.00		
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%	771㎡	27.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK(約63㎡)程度、各階4室、計24室を想定			有効率の理由	97.8%	地域の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	259.00	96.5	250.00	1,400	350,000	1.0	350,000	1.0	350,000
2 ~	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,450	362,500	1.0	362,500	1.0	362,500
3 ~ 6	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,500	375,000	1.0	375,000	1.0	375,000
~										
~										
計		1,534.00	97.8	1,500.00		2,212,500		2,212,500		2,212,500
年額支払賃料					2,212,500 円 x 12ヶ月 = 26,550,000 円					
a共益費(管理費)					85 円/㎡ x 1500.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,530,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺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)					8,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 1,440,000 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 (%))					28,080,000 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % = 1,476,000 円					
以上計 + a+ - -					28,044,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,212,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,019 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 %) 2,212,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 538,711 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 + + +					28,603,730 円 (37,100 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	福岡城南5(賃) - 305	1,731 (1,660)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,700	対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	福岡城南5(賃) - 306	1,400 (1,315)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,477	月額支払賃料 (1,500 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	1,284,000 円	321,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,952,000 円	29,520,000 x	10.0 %
公租公課	土地 255,300 円	査定額	
	建物 2,728,500 円	321,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	321,000 円	321,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	321,000 円	321,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,861,800 円 (	10,197 円 / m ²)	(経費率 27.5 %)
(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	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	321,000,000 円	設計監理料率 203,000 円 / m ² x 1,534.00 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	18,072,300 円 (23,440 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			28,603,730 円
総費用			7,861,800 円
純収益 -			20,741,930 円
建物等に帰属する純収益			18,072,300 円
土地に帰属する純収益 -			2,669,630 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,560,709 円 (3,321 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	73,163,114 円 (		94,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡城南(県) - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	25,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	157,000 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 18 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	福岡市城南区七隈4丁目405番15「七隈4-23-20」			地積 (m ²)	163 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	七隈400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 40 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模			160 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0 m市道	交通施設	七隈駅 北西方400 m 法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	七隈駅へ近接し、徒歩圏内に各種生活利便施設が揃う住宅地域であることから、今後も人気が高い住宅地域として推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 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	同一需給圏の範囲は、七隈・梅林・茶山地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者(個人)及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心となる土地総額は160 m ² 程度の画地で2,500万円前後である。博多駅まで延伸した七隈線沿線の住宅地域であり、生活利便性が高く、居住環境も良好であることから、今後も人気の高い住宅地域として推移していくものと予測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に近接し、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討等をも考慮し、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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +38.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	福岡城南	- 8					157,000	
	公示価格	[105.1]	100	100	[100.0]			
	198,000 円 / m ²	100	[101.0]	[131.1]	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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +38.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	福岡城南(県)	- 12					157,000	
	前年指定基準地の価格	[106.7]	100	100	[100.0]			
	195,000 円 / m ²	100	[101.0]	[131.1]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 146,000 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	過去5年間で見てみると、福岡県の人口は僅かながら増加している。城南区の人口は微増傾向であり、直近で約13.3万人である。		
	- 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		要因		(地域)	七隈駅のみならず、スーパーや銀行等が集積する金山駅周辺へも近接する住宅地域であることから、住宅需要は堅調に推移している。		
	代表標準地 標準地	標準地		要因		(個別的) 個別的的要因に変動はない。		
	標準地番号	標準地		要因				
	公示価格	円 / m ²		要因				
	変動率	年間 +7.5 %	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	福岡城南5C-802	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	北4.1 m市道		1低専(50,80)					
b	福岡城南5C-803	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1低専(50,80)					
c	福岡城南5C-3	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	南4 m未舗装私道		1低専(50,80)					
d	福岡城南5C-5	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北22 m市道		1低専(50,80)					
e	福岡城南5C-205	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1低専(50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 114,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	144,196	$\frac{100}{[92.1]}$	156,565	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	() 142,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	150,766	$\frac{100}{[95.1]}$	158,534		159,000				
c	() 167,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	178,055	$\frac{100}{[117.9]}$	151,022		151,000				
d	() 182,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,968	$\frac{100}{[129.3]}$	147,694		148,000				
e	() 142,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,084	$\frac{100}{[93.0]}$	159,230	[100.0] 100	159,000				
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 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	+35.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	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	+35.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	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	-7.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 157,000 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		第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域に位置し、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	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	福岡市城南区田島5丁目365番1外「田島5-13-44」				地積(㎡)	153	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 1:1	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北西5 m 市道	水道、ガス、下水	茶山850 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 90 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 ㎡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	基準方位北 5.0 m 市道	交通施設	茶山駅 南東方850 m 法令 1 低専(50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 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、城南区及び周辺の地下鉄七隈線沿線の最寄駅徒歩圏内の一般住宅地域と判断される。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する平均的所得者で、彼らは利便性や環境、学区等に目をつけて物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 1 5 0 ㎡程度の画地で 2 5 0 0 万円前後、土地建物の場合 4 5 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同じ田島地区の 1 事例及び周辺類似地域の 4 事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である。一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、容積率も低く、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから収益還元法は適用しなかった。したがって、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +16.0 因 行政 +2.0 其他 0.0
	福岡城南 - 8 公示価格 198,000 円/㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [119.5]	[100.0] 100	171,000		
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 +13.0 因 行政 +2.0 其他 0.0
	福岡城南(県) - 12 前年指定基準地の価格 195,000 円/㎡	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [122.2]	[100.0] 100	170,000		
(10) 対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍の影響は限定的となり、福岡市の人口増、史上最低水準の住宅口-ン金利等により福岡市の住宅需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因に特段の変動は見られない。 個別的要因に変動はない。		
変動率		年間 +6.3 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南5C-708	福岡市城南区		建付地	()	台形	西5.2 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡城南5C-315	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 西3.2 m 角地		1 低専 (50,80)	
c	福岡城南5C-3	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	南4 m未舗装私道		1 低専 (50,80)	
d	福岡城南5C-1	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南西3.9 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡城南5C-803	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 154,402	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	162,585	100 [100.0]	162,585	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	163,000
b	() 174,449	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	184,567	100 [105.0]	175,778	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	176,000
c	() 167,188	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	178,055	100 [97.0]	183,562	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	184,000
d	() 161,445	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	173,715	100 [98.0]	177,260	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	177,000
e	() 142,636	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	150,766	100 [101.0]	149,273	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	149,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 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	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.63	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 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： 170,000 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	自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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 20日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	福岡市城南区西片江2丁目109番296 「西片江2-29-18」			地積 (㎡)	216	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)			
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅を主とし、アパートも混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	福大前1.2km	(その他) 特別用途地区 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 180m、南 170m、北 130m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 14m、規模			210㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 北6m市道	交通 福大前駅 南東方1.2km	法令 1低専(50,80)	特別用途地区 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	福大前駅までやや距離を有する傾斜地の住宅地域であるが、福岡市の住宅需要は底堅いことから、今後も地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	75,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、西片江、南片江、片江地区を中心に、城南区南部の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者及び転売目的の不動産業者が中心であり、彼らは利便性、環境、学区等に目して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合220㎡程度の画地で1600万円前後、土地建物の場合3600万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同じ西片江地区に最近の適切な事例がなく、広域的に価格水準の近い類似地域の事例を採用して求めたものであるが、採用事例の規範性を吟味した実証性の高い価格である。近隣地域は最寄り駅までやや距離があり、居住の快適性等が重視される第1種低層住居専用地域で建蔽率・容積率が低いことから、収益性がさほど見込めず収益還元法は適用しなかった。したがって、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) 公規価示標準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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	福岡城南(県) - 10	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	88,500 円/㎡	[108.5]	100	100	[100.0]	78,900			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[121.7]	100				地 街路 -2.0 域 交通 +8.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +3.5% 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) コロナ禍の影響は限定的となり、福岡市の人口増、史上最低水準の住宅ローン金利等により福岡市の住宅需要は堅調である。 (地域) 地域要因に特段の変動は見られない。 (個別的) 個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南5C-303	福岡市城南区		建付地	()	不整形	南2.9 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡城南5C-321	福岡市城南区		建付地	()	不整形	北西4.2 m道路		1 中専 (60,150)	
c	福岡城南5C-707	福岡市城南区		建付地	()	長方形	東5 m市道 西6 m 二方路		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域	
d	福岡南5C-1101	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西1.8 m 角地		1 低専 (50,80) 高さ制限10m 特別用途地区	
e	福岡城南5C-813	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m道路		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	() 93,750	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	100,612	$\frac{100}{[131.2]}$	76,686	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	76,700
b	() 97,580	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	110,547	$\frac{100}{[166.7]}$	66,315	画地 0.0 行政 0.0	66,300
c	() 102,821	$\frac{100}{[130.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	80,600	$\frac{100}{[100.8]}$	79,960	その他 0.0	80,000
d	() 75,878	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	83,621	$\frac{100}{[102.3]}$	81,741	その他 0.0	81,700
e	() 79,075	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	86,650	$\frac{100}{[119.2]}$	72,693	[100.0] 100	72,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +24.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -9.7	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 +26.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	買込み	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -6.9	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 -7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.58	街路 -5.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 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		第一種低層住居専用地域で自用の戸建住宅が中心の地域であり、一部共同住宅等が見られるものの、賃貸市場が未成熟であるため、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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡城南(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	122,000,000 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 7 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[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		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	福岡市城南区神松寺2丁目16番「神松寺2-11-24」				地積(㎡)	856	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)	
	不整形1:1.2	共同住宅RC7	中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	七隈1.6km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 60m、北 70m			標準的使用	共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 28m、			規模	850㎡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	西6m市道	交通施設	七隈駅 南東方1.6km 法令 2住居(60,200) 規制 高度地区2種20m	
(3) 最有効使用の判定	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	145,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	119,000 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	同一受給圏の範囲は、城南区の中央部から南部にかけての幹線道路の背後等に位置する、共同住宅等が存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、アパート等の建設を目的とした不動産業者や個人投資家等が中心である。交通利便性は、やや劣るものの居住環境は良好であり、生活利便施設への接近性も良いため、共同住宅だけでなく、戸建住宅用地としての需要も高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等の条件により把握が難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、貸家としての事例を多く採用しており、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、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	[] 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 135,000 円/㎡			価格変動状況要因の	変動要因	福岡市の不動産市況においては、良好な金融環境の後押しに新型コロナウイルスの第5類移行も伴い、堅調さが継続している。	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 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	+5.2 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南5C-319	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道 西2.5 m 二方路		1 住居 (60,200)	
b	福岡城南5C-910	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡城南5C-811	福岡市城南区		建付地	()	長方形	南西4.2 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡城南5K-915	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西8 m市道		1 住居 (60,200)	
e	福岡城南5C-306	福岡市城南区		建付地	()	不整形	東3.5 m市道		1 住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 151,258	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	150,961	100 [99.9]	151,112	街路 0.0 交通・接近 0.0	151,000
b	() 123,019	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	129,416	100 [90.3]	143,318	環境 0.0 画地 0.0	143,000
c	() 137,024	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	134,183	100 [89.3]	150,261	行政 0.0	150,000
d	() 120,436	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	125,735	100 [94.0]	133,761	その他 0.0	134,000
e	() 120,939	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	130,165	100 [87.3]	149,101	[100.0] 100	149,000
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 +0.46	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +6.1	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 -5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 145,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で、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)	
	29,069,390	6,596,749	22,472,641	18,691,600	3,781,041	(0.9395) 3,552,288	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	101,493,943 円 (119,000 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	280.00	R C 7 F			1,655.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居	60%	200%	200%	856㎡	28.0 m x 33.0 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	1階：エントランスと共同住宅、2～7階：共同住宅(約6.8m x 2.3戸)を想定。			有効率の理由	95.0%	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅・エントランス	120.00	70.0	84.00	1,450	121,800	1.0	1.0	121,800	121,800
2 ~ 5	共同住宅	280.00	97.0	271.60	1,470	399,252	1.0	1.0	399,252	399,252
6 ~ 6	共同住宅	220.00	97.0	213.40	1,480	315,832	1.0	1.0	315,832	315,832
7 ~ 7	共同住宅	195.00	97.0	189.15	1,480	279,942	1.0	1.0	279,942	279,942
計		1,655.00	95.0	1,572.95		2,314,582			2,314,582	2,314,582
年額支払賃料						2,314,582 円 x 12ヶ月 =				27,774,984 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)						8,000 円/台 x 23 台 x 12ヶ月 +				= 2,208,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						27,774,984 円 x 5.0 % + 2,208,000 円 x 5.0 % =				1,499,149 円
以上計 + a+ - -										28,483,835 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,314,582 円 x 95.0 % x 1.00 % =				21,989 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 %) 2,314,582 円 x 95.0 % x 0.2563 =				563,566 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 + + +						29,069,390 円 (33,960 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	福岡城南5 (賃) - 21	1,325 (1,261)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [99.0]	1,565	対象基準階の月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	福岡城南5 (賃) - 22	1,237 (1,186)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [90.0]	100 [102.0]	1,375	月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	1,328,000 円	332,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,499,149 円	29,982,984 x	5.0 %
公租公課	土地 283,600 円	査定額	
	建物 2,822,000 円	332,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	332,000 円	332,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	332,000 円	332,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,596,749 円 (	7,706 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9395
(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	332,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 1,655.00 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	18,691,600 円 (21,836 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			29,069,390 円
総費用			6,596,749 円
純収益 -			22,472,641 円
建物等に帰属する純収益			18,691,600 円
土地に帰属する純収益 -			3,781,041 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,552,288 円 (4,150 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	101,493,943 円 (		119,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
福岡城南(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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 10 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	77,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区東油山 2 丁目 1 9 番 5 「東油山 2 - 1 9 - 1 8」			地積 (㎡)	298	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	福大前 1.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 50 m、南 120 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道 基準方位 北	交通 福大前駅 南東 1.9 km	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅が建ち並び既存住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	106,000 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、城南区及び隣接する周辺区の住宅地域である。主な需要者はマイホーム購入を目的とするエンドユーザーである。当地域は最寄り地下鉄駅まで距離があるものの、区画整然とした閑静な住宅地域であるため、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、規模によりバラツキがあるものの、規模が 3 0 0 ㎡ (約 9 0 坪) の場合、土地総額 3 , 2 0 0 万円前後の水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅等が建ち並び既存住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えないため、収益還元法の適用は見送った。標準価格は、市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いと判断される。従って、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡城南(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 88,500 円 / ㎡	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	[104.0] 100	105,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-3.0 +3.0 -5.0 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 98,300 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因)	城南区の人口は微増傾向で推移しており、七隈線延伸工事の完了により利便性が向上し、同区の住宅需要は堅調に推移している。		
	変動率 年間 +7.8 % 半年間 %				(地域要因)	当地域は区画整然とした閑静な住宅地域で、地域要因の変動は見られない。住宅需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。		
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南5K - 418	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	北4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m		
b	福岡城南5C - 704	福岡市城南区		建付地	()	不整形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡城南5C - 706	福岡市城南区		建付地	()	台形	南西6.1 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
d	福岡城南5C - 223	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南6.5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡城南5C - 222	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 中専 (50,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 105,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,977	$\frac{100}{[109.7]}$	103,899	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	108,000	
b	() 101,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	113,232	$\frac{100}{[109.7]}$	103,220	画地 +4.0 行政 0.0	107,000	
c	() 103,256	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	113,262	$\frac{100}{[112.0]}$	101,127	その他 0.0	105,000	
d	() 120,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	121,074	$\frac{100}{[122.5]}$	98,836	その他 0.0	103,000	
e	() 115,015	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	126,161	$\frac{100}{[122.5]}$	102,989	[104.0] 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 +0.65	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.64	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 106,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に指定され、自用の戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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 アセット・インフィニティ
福岡城南(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	73,000 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			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	福岡市城南区片江5丁目1431番42「片江5-17-19」				地積(㎡)	245	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	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	七隈980m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 40m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 17m、			規模	240㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 基準方位北4.0m市道	交通 七隈駅 南東方980m	法令 1低専(50,80)	規制	
地域要因の将来予測	博多駅まで延伸した七隈線沿線の住宅地域であり、七隈地区や松山地区等に比して地価の割安感があることから、今後も住宅需要が増加傾向で推移していくことが予測される。							
(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	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、片江・西片江・南片江地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者(個人)及び転売目的の不動産業者、更に、アパート用地をを求める企業等も挙げられる。需要の中心となる土地総額は250㎡程度の画地で2,500万円前後、130㎡程度の画地で1,300万円前後である。福岡大学にも近接する住宅地域であることから、戸建住宅用地のほかにアパート用地としての土地需要も見込まれる地域である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと見られるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、近隣地域内の事例や近接する事例を重視する等として求めた比準価格は、代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格をも比較考量し、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,500 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	過去5年間で見てみると、福岡県の人口は僅かながら増加している。城南区の人口は微増傾向であり、直近で約13.3万人である。		
	- 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	+8.5%	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	福岡城南5K-422	福岡市城南区		建付地	()	台形	北西3.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡城南5K-421	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ正方形	北7.3 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡城南5C-207	福岡市城南区		建付地	()	不整形	南東4 m市道		1 中専 (60,100)		
d	福岡城南5C-225	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 中専 (60,100)		
e	福岡城南5K-419	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 95,060	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	101,809	100 [100.0]	101,809	街路 0.0 交通・接近 0.0	102,000	
b	() 105,769	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,279	100 [118.3]	95,756	環境 0.0	95,800	
c	() 66,481	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	85,262	100 [90.3]	94,421	画地 0.0	94,400	
d	() 88,834	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,611	100 [90.3]	100,344	行政 0.0	100,000	
e	() 84,694	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	91,307	100 [88.4]	103,288	その他 0.0 [100.0] 100	103,000	
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 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.71	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 +15.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 99,000 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)	
	3,723,878	894,560	2,829,318	2,150,640	678,678	(0.9738) 660,897	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	18,882,771 円 (77,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	96.00	W 2 F		192.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	80%	80%	245㎡	14.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 4 ㎡ x 4 戸 x 2 階			有効率の理由	100.0%	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	96.00	100.0	96.00	1,600	153,600	1.0	153,600		
~										
~										
~										
計		192.00	100.0	192.00		307,200		307,200		
年額支払賃料						307,200 円 x 12ヶ月 =				3,686,400 円
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 192.00 ㎡ x 12ヶ月 =				230,400 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いるため				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,916,800 円 x 5.0 % 円 x % =				195,840 円
以上計 + a+ - -										3,720,960 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						307,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,918 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,723,878 円 (15,200 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南5 (賃) - 201	1,409 (1,409)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [109.0]	100 [100.0]	1,616	対象基準階の月額実質賃料 1,601 円/㎡
b	福岡城南5 (賃) - 202	1,255 (1,255)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	100 [109.0]	100 [100.0]	1,535	月額支払賃料 (1,600 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	123,600 円	30,900,000 x	0.4 %
維持管理費	391,680 円	3,916,800 x	10.0 %
公租公課	土地 54,880 円	査定額	
	建物 262,600 円	30,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,900 円	30,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,900 円	30,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	894,560 円 (	3,651 円 / m ²)	(経費率 24.0 %)
(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	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	30,900,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m ² x 192.00 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	2,150,640 円 (8,778 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,723,878 円
総費用			894,560 円
純収益 -			2,829,318 円
建物等に帰属する純収益			2,150,640 円
土地に帰属する純収益 -			678,678 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			660,897 円 (2,698 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	18,882,771 円 (		77,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区南片江 3 丁目 8 4 番 「南片江 3 - 1 0 - 2 2」			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 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	福大前 1.7 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 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 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 北 6 m 市道	交通 福大前駅 南東方 1.7 km	法令 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	福大前駅までやや距離を有する戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域であるが、福岡市の住宅需要は底堅いことから、今後も地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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		84,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格		/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格		/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、南片江、西片江、片江地区を中心に、城南区南部の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者が中心であり、彼らは利便性、環境、学区等に注目して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 2 6 0 m 程度の画地で 2 2 0 0 万円前後、土地建物の場合 4 2 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同じ南片江地区に最近の適切な事例がなく、西片江地区の 3 事例及び周辺類似地域の 2 事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である。近隣地域は最寄り駅までやや距離があり、居住の快適性等が重視される第 1 種低層住居専用地域で建蔽率・容積率が低いことから、収益性がさほど見込めず収益還元法は適用しなかった。したがって、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) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		補 正	
			100	[]	[]	100		その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡城南(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	88,500 円 / ㎡	[108.5]	100	100	[100.0]	85,700	補 正	
			100	[100.0]	[112.0]	100		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 78,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		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 +7.7 %	半年間	%	(一般的 要因)	コロナ禍の影響は限定的となり、福岡市の人口増、史上最低水準の住宅ローン金利等により福岡市の住宅需要は堅調である。			
					(地域 要因)	地域要因に特段の変動は見られない。			
					(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	福岡城南5C-207	福岡市城南区		建付地	()	不整形	南東4 m市道		1 中専 (60,100)	
b	福岡城南5C-225	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 中専 (60,100)	
c	福岡城南5K-419	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m	
d	福岡城南5C-916	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東6 m 準角地		1 低専 (60,80)	
e	福岡城南5C-813	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m道路		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	() 66,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	85,262	$\frac{100}{[100.9]}$	84,501	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	84,500
b	() 88,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,611	$\frac{100}{[100.9]}$	89,803	画地 0.0 行政 0.0	89,800
c	() 84,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	91,307	$\frac{100}{[102.9]}$	88,734	その他 0.0	88,700
d	() 71,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,744	$\frac{100}{[97.0]}$	72,932	その他 0.0	72,900
e	() 79,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	86,650	$\frac{100}{[103.2]}$	83,963	[100.0] 100	84,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.34	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 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.58	街路 -5.0 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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 84,000 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		第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場が未成熟であるため、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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
福岡城南(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	47,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	208,000 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 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	155,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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	福岡市城南区松山 2 丁目 4 6 7 番 1 0 1 「松山 2 - 2 5 - 1 2」				地積 (m ²)	(229)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,100)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	七隈 300 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 40 m、北 110 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 16 m、			規模		230 m ² 程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 5 m 市道	交通 七隈駅 北東方 300 m	法令 1 中専 (60,100)	高度地区 1 種 15 m	
地域要因の将来予測	区画整然とした閑静な既成住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。良好な住環境であるため、需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	208,000 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、城南区及び隣接する周辺区の住宅地域である。主な需要者はマイホーム購入を目的とするエンドユーザーである。当地域は最寄り地下鉄駅まで近く、区画整然とした閑静な住環境であるため、住宅需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地 3,000 ~ 4,000 万円、新築戸建住宅で 5,000 ~ 6,000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えないため、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、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	対象基準地の標準価格 (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	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 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	[]	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 195,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	城南区の人口は微増傾向で推移しており、七隈線延伸工事の完了により利便性が向上し、同区の住宅需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡城南 - 8 公示価格 198,000 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	当地域は区画整然とした閑静な住宅地域で、地域要因の変動は見られない。住宅需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。	
変動率		年間 +6.7 %	半年間 +5.1 %		〔 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	福岡城南5C-815	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡城南5C-313	福岡市城南区		建付地	()	不整形	北5 m市道		近商 (90,200)		
c	福岡城南5C-311	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.5 m市道 南東3 m 角地		1 低専 (50,80)		
d	福岡城南5C-4	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北4.1 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	福岡城南5C-917	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北3.7 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 229,077	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	231,280	100 [117.3]	197,170	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	199,000	
b	() 186,625	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	204,326	100 [99.8]	204,735	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	207,000	
c	() 173,976	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	178,368	100 [82.1]	217,257	その他 0.0	219,000	
d	() 181,089	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	186,415	100 [90.3]	206,440	[101.0] 100	209,000	
e	() 204,339	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	210,944	100 [101.7]	207,418		209,000	
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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -10.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	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 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 208,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
福岡城南(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	362,000,000 円	1㎡当たりの価格	465,000 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 10日	(6) [令和 5年1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 22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	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7「鳥飼7-1-10」			地積(㎡)	779	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	長方形1:2	共同住宅RC9	共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域	南13m市道、背面道	水道、ガス、下水	別府450m	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 70m、北 20m			標準的使用	高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 40m、規模			800㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m市道	交通施設	別府駅 北西方450m 法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m 規制				
	地域要因の将来予測	中高層の分譲マンションが建ち並び住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(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	476,000 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	455,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄七隈線、空港線等でマンション需要が期待される城南区及び周辺区の住宅地域で広域的に形成されるものと思料される。主な需要者は分譲マンション開発を目的とするデベロッパー等である。当地域は最寄駅まで近く利便性の高い住宅地域で、規模のまとまった画地が多く、マンション用地需要は旺盛である。新築分譲マンションの中心となる価格帯は、5,300万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地はマンション適地である。比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い。開発法による価格は、デベロッパーによる投資採算性を反映した価格であり、典型的需要者はデベロッパーであることを踏まえると、説得力のある価格であると判断される。従って、両試算価格を関連づけ、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	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 422,000 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 +10.2% 半年間 %		
	価格形成要因		状況		要因		<p>(一般的) 城南区の人口は微増傾向で推移しており、七隈線延伸工事の完了により利便性が向上し、同区の住宅需要は堅調に推移している。</p> <p>(地域) 当地域は地域要因の変動は見られず、最寄駅徒歩圏の住宅地域であるため、需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>(個別的) 個別的的要因に変動はない。</p>				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	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)		
b	福岡城南5C-921	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北西5.7 m市道		2住居 (60,200)		
c	福岡早良5C-104	福岡市早良区		更地	()	不整形	西16 m市道 南4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区		
d	福岡早良5K-201	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	南5.2 m市道 西3 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡西5K-12	福岡市西区		更地	()	ほぼ台形	北東6.5 m市道 南4 m 二方路		1住居 (70,200)		
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	() 269,487	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	279,168	$\frac{100}{[60.1]}$	464,506	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 263,190	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	270,823	$\frac{100}{[58.3]}$	464,533	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
c	() 635,260	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	696,885	$\frac{100}{[137.6]}$	506,457	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
d	() 522,235	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	580,725	$\frac{100}{[125.6]}$	462,361	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
e	() 300,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	316,679	$\frac{100}{[69.9]}$	453,046	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
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 +0.61	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 -38.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.79	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 +39.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	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 +21.0	画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -28.0	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： 476,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		最も有効使用は高層の分譲マンション用地で、典型的な市場参加者は分譲マンションを開発するデベロッパーが主であると見られ、開発法を適用したため。					

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				
			主たる需要者は分譲マンションデベロッパーであるため。				
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 (㎡)	
803,392,466	449,312,983	12	678,000	1,408.00	245,000	1,620.00	
開発法による価格		354,079,483円 (455,000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	0.00㎡					
779㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡		779.00㎡			
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				
180.00 ㎡	1,620.00㎡	1,423.00㎡	197.00㎡	1,408.00㎡	R C 9 F (18戸) 78㎡ 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					
(23.1 %)	(208.0 %)	(182.7 %)	(25.3 %)	(86.91 %)					
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道		13.0 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	678,000 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	678,000 円 / ㎡ x	1,408.00 ㎡ =	954,624,000 円				
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円				
		合 計		954,624,000 円					
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料					
			245,000 円 / ㎡ x	(1 + 3 %) =	252,350 円 / ㎡				
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定							
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)					
			252,350 円 / ㎡ x	1,620.00 ㎡ =	408,807,000 円				
	a 開発負担金	0 円							
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定								
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		954,624,000 円 x	11 % =	105,008,640 円					
支出合計 + +						513,815,640 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)	15ヶ月				
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	18ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月				
建築工事 (3 期目)	18ヶ月	販売収入 (3 期目)	21ヶ月						
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)				
収入	販売総額 (1 期)	76,369,920 円 (8 %)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	66,915,324 円			
	販売総額 (2 期)	687,329,280 円 (72 %)	x 0.8437	(18 ヶ月)	=	579,899,714 円			
	販売総額 (3 期)	190,924,800 円 (20 %)	x 0.8201	(21 ヶ月)	=	156,577,428 円			
収入合計	-	-	-	-	803,392,466 円				
支出	建築工事費 (1 期)	61,321,050 円 (15 %)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	57,942,260 円			
	建築工事費 (2 期)	61,321,050 円 (15 %)	x 0.8929	(12 ヶ月)	=	54,753,566 円			
	建築工事費 (3 期)	286,164,900 円 (70 %)	x 0.8437	(18 ヶ月)	=	241,437,326 円			
	開発負担金	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円			
	販売管理費 (1 期)	52,504,320 円 (50 %)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	49,611,332 円			
	販売管理費 (2 期)	52,504,320 円 (50 %)	x 0.8679	(15 ヶ月)	=	45,568,499 円			
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円			
支出合計	-	-	-	-	449,312,983 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			
		803,392,466 円 -		449,312,983 円 =		354,079,483 円 455,000 円 / ㎡			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南5K-1005	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南21 m国道西6 m 角地		近商 (86,250) 高度地区2種15m		
b	福岡城南5C-924	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西20 m国道		近商 (90,300)		
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-913	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	北16 m市道南東3.7 m 角地		1住居 (70,200)		
e	福岡早良5C-510	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東25 m県道		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	() 515,655	$\frac{100}{[100.0]}$	[115.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	594,192	$\frac{100}{[100.0]}$	594,192	街路 0.0 交通・接近 0.0	594,000	
b	() 489,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	507,358	$\frac{100}{[93.1]}$	544,960	環境 0.0	545,000	
c	() 378,110	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	401,604	$\frac{100}{[82.0]}$	489,761	画地 0.0	490,000	
d	() 440,053	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	466,305	$\frac{100}{[76.1]}$	612,753	行政 0.0	613,000	
e	() 320,338	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	349,674	$\frac{100}{[66.0]}$	529,809	その他 0.0 [100.0] 100	530,000	
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 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.96	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 -10.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.92	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 -25.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 540,000 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)
	36,276,489	9,298,900	26,977,589	18,464,000	8,513,589	(0.9375) 7,981,490	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	215,715,946 円 (436,000 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	170.00	R C 9 F		1,487.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	495 ㎡	20.0 m x 25.0 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階は店舗、2階以上は1LDK、約40㎡程度を想定			有効率の理由	95.8 %	地域の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	127.00	82.7	105.00	2,500	262,500	6.0	1,575,000	
2 ~	共同住宅	170.00	97.1	165.00	1,900	313,500	1.0	313,500	
3 ~ 9	共同住宅	170.00	97.1	165.00	1,950	321,750	1.0	321,750	
~									
~									
計		1,487.00	95.8	1,425.00		2,828,250		4,140,750 2,565,750	
年額支払賃料				2,828,250 円 x 12ヶ月 =					33,939,000 円
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 1425.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,710,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺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 12 台 x 12ヶ月 +					= 1,440,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				35,649,000 円 x 4.0 % + 1,440,000 円 x 4.0 % =					1,483,560 円
以上計 + a+ - -									35,605,440 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,140,750 円 x 96.0 % x 1.00 % =					39,751 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 %) 2,565,750 円 x 96.0 % x 0.2563 =					631,298 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				36,276,489 円 (73,286 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	福岡城南5 (賃) - 303	1,867 (1,863)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,867	対象基準階の 月額実質賃料 1,993 円/㎡
b	福岡城南5 (賃) - 304	2,172 (2,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,129	月額支払賃料 (1,950 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	1,600,000 円	320,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,708,900 円	37,089,000 x	10.0 %
公租公課	土地 630,000 円	査定額	
	建物 2,720,000 円	320,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	320,000 円	320,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	320,000 円	320,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,298,900 円 (	18,786 円 / m ²)	(経費率 25.6 %)
(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	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	0.9375
(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	320,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² x 1,487.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	18,464,000 円 (37,301 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			36,276,489 円
総費用			9,298,900 円
純収益 -			26,977,589 円
建物等に帰属する純収益			18,464,000 円
土地に帰属する純収益 -			8,513,589 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			7,981,490 円 (16,124 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	215,715,946 円 (		436,000 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, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡城南(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 119,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 189,000 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], 140,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1.5, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 東15m市道、背面道, 水道、ガス、下水, 六本松2.2km, 法令上の規制等, 近商(80,200)準防, (その他)高度地区2種20m(90,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 二方路. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 194,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 137,000 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: 同一需給圏は城南区及び隣接する各区の商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが. (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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路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, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +9.2%, 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	福岡城南5C-812	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	南西8 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
b	福岡城南5C-712	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	東15 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	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)		
d	福岡南5C-107	福岡市南区		建付地	()	台形	北西7.7 m道 北東4 m 角地		近商 (100,200)		
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	() 204,256	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	223,048	100 [108.8]	205,007	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	207,000	
b	() 130,449	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	134,884	100 [75.8]	177,947	画地 +1.0 行政 0.0	180,000	
c	() 189,182	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	202,236	100 [100.0]	202,236	その他 0.0	204,000	
d	() 180,941	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	188,502	100 [105.6]	178,506		180,000	
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 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.72	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 +2.9	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： 194,000 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)
	26,177,783	7,015,368	19,162,415	15,834,000	3,328,415	(0.9578) 3,187,956	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	86,160,973 円 (137,000 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	240.00	R C 5 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
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	630 ㎡	21.2 m x 28.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階から5階は2LDKの居宅。			有効率 の理由	91.0 %	同種建物としては標準的。機械室レス。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	240.00	75.0	180.00	2,600	468,000	6.0		2,808,000	
2 ~	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,730	394,440	1.0		394,440	
							1.0		394,440	
3 ~ 5	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,750	399,000	1.0		399,000	
							1.0		399,000	
~										
~										
計		1,200.00	91.0	1,092.00		2,059,440			4,399,440	1,591,440
年額支払賃料					2,059,440 円 x 12ヶ月 =					24,713,280 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1092.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,310,400 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)					9,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 +					= 1,080,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					26,023,680 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % =					1,355,184 円
以上計 + a+ - -										25,748,496 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,399,440 円 x 95.0 % x 1.00 % =					41,795 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 %) 1,591,440 円 x 95.0 % x 0.2563 =					387,492 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 + + +					26,177,783 円 (41,552 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	福岡城南5 (賃) - 801	1,459 (1,428)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,801	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	福岡城南5 (賃) - 802	1,368 (1,339)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,767	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,300,000 円	260,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,710,368 円	27,103,680 x	10.0 %
公租公課	土地 275,000 円	査定額とする。	
	建物 2,210,000 円	260,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	260,000 円	260,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	260,000 円	260,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,015,368 円 (	11,136 円 / m ²)	(経費率 26.8 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9578
(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	260,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	15,834,000 円 (25,133 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			26,177,783 円
総費用			7,015,368 円
純収益 -			19,162,415 円
建物等に帰属する純収益			15,834,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,328,415 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,187,956 円 (5,060 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	86,160,973 円 (		137,000 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 都市リサーチ. Row 1: 福岡城南(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 61,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 310,000 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 20 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 '福岡市城南区荒江1丁目479番' and '店舗兼共同住宅地'.

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	福岡城南5C - 924	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西20 m国道		近商 (90,300)		
b	福岡西5C - 425	福岡市西区		建付地	()	台形	西25 m県道 東5.6 m 北4 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
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	福岡南5C - 1203	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南東22 m市道		近商 (90,300) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 489,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	507,358	$\frac{100}{[140.6]}$	360,852	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	361,000	
b	() 254,810	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	259,263	$\frac{100}{[80.3]}$	322,868	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	323,000	
c	() 229,137	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	327,157	$\frac{100}{[132.0]}$	247,846	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	248,000	
d	() 432,277	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	455,620	$\frac{100}{[138.6]}$	328,730	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	329,000	
e	() 328,185	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	379,965	$\frac{100}{[133.6]}$	284,405	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	284,000	
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 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0	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 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 310,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,774,088	2,859,382	9,914,706	8,312,500	1,602,206	(0.9534) 1,527,543	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	40,198,500 円 (203,000 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	148.00	S 4 F		592.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	198 ㎡	14.5 m x 14.0 m	前面道路：市道 17.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼共同住宅			有効率の理由	92.5 %	外階段

(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	148.00	70.0	103.60	2,400	248,640	5.0	1,243,200
2 ~ 4	住宅	148.00	100.0	148.00	1,881	278,388	2.0	556,776
~								
~								
~								
計		592.00	92.5	547.60		1,083,804		2,913,528
年額支払賃料				1,083,804 円 x 12ヶ月 = 13,005,648 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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				13,005,648 円 x 2.0 % + 円 x % = 260,113 円				
以上計 + a+ - -				12,745,535 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,913,528 円 x 98.0 % x 1.00 % = 28,553 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 + + +				12,774,088 円 (64,516 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	福岡城南5 (賃) - 303	1,867 (1,863)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,867	対象基準階の 月額実質賃料 1,884 円/㎡
b	福岡城南5 (賃) - 702	2,630 (2,630)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,948	月額支払賃料 (1,881 円/㎡)
c	福岡城南5 (賃) - 703	2,010 (2,010)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,748	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	532,000 円	133,000,000 x	0.4 %
維持管理費	650,282 円	13,005,648 x	5.0 %
公租公課	土地 280,600 円	査定額	
	建物 1,130,500 円	133,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,859,382 円 (	14,441 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(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	133,000,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² x 592.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,312,500 円 (41,982 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,774,088 円	
総費用		2,859,382 円	
純収益 -		9,914,706 円	
建物等に帰属する純収益		8,312,500 円	
土地に帰属する純収益 -		1,602,206 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,527,543 円 (7,715 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	40,198,500 円 (	203,000 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	(有) エステート・プランニング
福岡城南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	74,300,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 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]	230,000 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	福岡市城南区七隈4丁目211番1「七隈4-11-5」				地積(㎡)	275	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	台形 1:1	店舗兼共同住宅 RC 3	中低層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	東25 m 市道	水道、ガス、下水	七隈近接	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 15 m、北 70 m		標準的使用	店舗兼共同住宅			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 250 ㎡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	東 2.5 m 市道	交通施設	七隈駅 至近 法令(80,200)準防 規制 高度地区2種20m	
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅				(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	280,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	201,000 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、福岡市城南区及び西区に存する、駅接近性に優る低層の店舗兼共同住宅等を中心とした商業地域等である。需要者の属性は、店舗兼共同住宅等の収益物件を求める個人又は法人・不動産業者が主である。交通利便性に優る一定規模の土地には、収益物件の需要が高い状態が継続しており、地価は引き続き上昇傾向である。市場の中心となる価格帯は、取引規模等によるバラツキがあり、見出しにくい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅接近性に優れ、店舗兼共同住宅等が多い地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益還元法は、投資採算性の観点から導いた、商業地の評価においては重視すべき価格であるが、元本価格に見合う賃料が得られないため低めに算定された。本件では、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考として、単価と総額との関連をも考慮して、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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	
	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 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 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	福岡市の不動産市況においては、良好な金融環境の後押しに新型コロナウイルスの第5類移行も伴い、堅調さが継続している。			
	- 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 標準地 公示価格 円/㎡			{ 地域 要 因 }	背後の住宅用地に対する需要は依然高く、店舗用地に対する需要の回復も相まって、地価は強含みで推移している。			
	変動率 年間 % 半年間 %			{ 個別的 要 因 }	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南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)		
b	福岡西5C - 425	福岡市西区		建付地	()	台形	西25 m県道 東5.6 m 北4 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西5C - 1013	福岡市西区		更地	()	台形	南西25 m市道		商業 (90,400)		
d	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)		
e	福岡城南5C - 812	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	南西8 m県道		近商 (90,200) 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	() 212,121	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	221,879	100 [81.6]	271,911	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	272,000	
b	() 254,810	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	259,263	100 [92.7]	279,680	画地 0.0 行政 0.0	280,000	
c	() 345,413	100 [100.0]	[111.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	384,099	100 [140.8]	272,798	その他 0.0	273,000	
d	() 378,110	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	401,604	100 [130.7]	307,272	[100.0] 100	307,000	
e	() 204,256	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	223,048	100 [82.6]	270,034		270,000	
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 +0.77	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.77	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 -12.0	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： 280,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,148,253	3,036,880	10,111,373	7,977,900	2,133,473	(0.9578) 2,043,440	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	55,228,108 円 (201,000 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	195.00	R C 3 F		540.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	275 ㎡	16.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階が店舗、3階が共同住宅の店舗兼共同住宅を想定した			有効率の理由	84.3 %	同規模の店舗兼共同住宅としては、標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	195.00	80.0	156.00	3,300	514,800	6.0	3,088,800		
2 ~ 2	店舗	155.00	82.6	128.00	2,500	320,000	6.0	1,920,000		
3 ~ 3	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,500	256,500	1.0	256,500		
~										
~										
計		540.00	84.3	455.00		1,091,300				5,265,300
年額支払賃料					1,091,300 円 x 12ヶ月 =					13,095,600 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)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					円 x % + 円 x % =					0 円
以上計 + a+ - -										13,095,600 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,265,300 円 x 100.0 % x 1.00 % =					52,653 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 + + +					13,148,253 円 (47,812 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	福岡城南5 (賃) - 25	3,141 (3,125)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	3,674	対象基準階の月額実質賃料 3,317 円/㎡
b	福岡城南5 (賃) - 24	2,898 (2,883)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	3,211	月額支払賃料 (3,300 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	655,000 円	131,000,000 x	0.5 %
維持管理費	654,780 円	13,095,600 x	5.0 %
公租公課	土地 351,600 円	査定額	
	建物 1,113,500 円	131,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,036,880 円 (	11,043 円 / m ²)	(経費率 23.1 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9578
(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	131,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² x 540.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,977,900 円 (29,011 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,148,253 円
総費用			3,036,880 円
純収益 -			10,111,373 円
建物等に帰属する純収益			7,977,900 円
土地に帰属する純収益 -			2,133,473 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,043,440 円 (7,431 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	55,228,108 円 (		201,000 円 / m ²)