

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
福岡城南(県) - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	84,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	265,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	205,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南南区別府 4 丁目 2 4 番 「別府 4 - 1 - 13」				地積 (m ²)	317	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	1 : 1.5	共同住宅 R C 3	中規模一般住宅、中層の共同住宅、社宅等が混在する住宅地域	西 6 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	別府 480 m	(その他) 高度地区 2 種最高 15m (70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 75 m、南 45 m、北 70 m 標準的使用 中層の共同住宅等の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	別府駅西方 480 m	法令 1 中専 (70,150) 規制 高度地区 2 種最高 15m
	地域要因の将来予測	当該地域は、その交通利便性等から土地利用の高層化等が進んでいる。なお、将来動向については、地価の割高感等や経済動向等に特に留意する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅の敷地					(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	比準価格	265,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	196,000 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、城南区内で最寄駅への接近性や住環境が類似する住宅地域内と判断した。当該地域は、熟成度の高い住宅地域であり、需要者は、30 代等を中心とする中高所得層のサラリーマンや不動産業者等も見られる。土地需要は依然高いが、地価は落ち着いている。今後は、経済動向や住宅需要マインドの変化に留意する必要がある。取引の価格帯は、土地については、億を超える取引も見られる。また、新築の戸建てで 5 千万円前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的の取引を中心に投資目的の取引も見られる。まず、比準価格は、市場の取引を反映した価格であり、その規範性は高い。一方、収益価格は、算定の際、想定要素が含まれるため、流動的である。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに、周辺不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 255,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的要因)	土地需要は全般的に落ち着きを見せており、その結果、城南区全般の住宅地域の地価上昇幅は、縮小傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域要因)	別府駅周辺徒歩圏内の住宅地域の土地需要は、今だ高く、取引も見られるが、その地価上昇幅は落ち着きをみせつつある。			
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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	城南2C - 1105	福岡市城南区				更地	()	ほぼ正方形	東3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	城南2C - 1132	福岡市城南区				建付地	()	長方形	南西3.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	城南2C - 1112	福岡市城南区				更地	()	長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	城南2C - 1140	福岡市城南区				更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	城南2C - 1102	福岡市城南区				更地	()	不整形	南東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 272,251	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [96.0]	290,685	100 [108.6]	267,666	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	273,000		
b	() 246,497	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	258,949	100 [97.0]	266,958	環境 画地	0.0 +2.0	272,000		
c	() 242,326	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	245,476	100 [94.0]	261,145	行政	0.0	266,000		
d	() 241,791	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	241,791	100 [94.0]	257,224	その他	0.0	262,000		
e	() 208,883	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	235,109	100 [96.0]	244,905	[102.0] 100		250,000		
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 +0.23	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +12.0
b	正常	% / 月 +0.19	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 -5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 -5.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 265,000 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)	
	9,942,348	2,430,692	7,511,656	4,975,360	2,536,296	(0.9775) 2,479,229	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	61,980,725 円 (196,000 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	125.00	R C 4 F		475.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	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階～4階まで約56㎡の2LDKを想定した。			有効率 の理由	90.9 %	地域性により標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	住宅	125.00	88.0	110.00	1,740	191,400	2.0	382,800	1.0	191,400
~ 2	住宅	125.00	92.0	115.00	1,750	201,250	2.0	402,500	1.0	201,250
~ 3	住宅	125.00	92.0	115.00	1,800	207,000	2.0	414,000	1.0	207,000
~ 4	住宅	100.00	92.0	92.00	1,850	170,200	2.0	340,400	1.0	170,200
~										
計		475.00	90.9	432.00		769,850		1,539,700		769,850
年額支払賃料						769,850 円 x 12ヶ月 =				9,238,200 円
a共益費(管理費)						80 円/㎡ x 432.00 ㎡ x 12ヶ月 =				414,720 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)						10,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +				= 600,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,652,920 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % =				512,646 円
以上計 + a+ - -										9,740,274 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,539,700 円 x 95.0 % x 1.00 % =				14,627 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 %) 769,850 円 x 95.0 % x 0.2563 =				187,447 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						9,942,348 円 (31,364 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南2(賃) - 352	1,877 (1,799)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,877	対象基準階の 月額実賃料 1,790 円/㎡
b	城南2(賃) - 1106	1,750 (1,713)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,750	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	332,800 円	83,200,000 x	0.4 %
維持管理費	1,025,292 円	10,252,920 x	10.0 %
公租公課	土地 199,000 円	査定額とする。	
	建物 707,200 円	83,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	83,200 円	83,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,200 円	83,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,430,692 円 (	7,668 円 / m ²)	(経費率 24.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9775
(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	83,200,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 475.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,975,360 円 (15,695 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,942,348 円
総費用			2,430,692 円
純収益 -			7,511,656 円
建物等に帰属する純収益			4,975,360 円
土地に帰属する純収益 -			2,536,296 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,479,229 円 (7,821 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	61,980,725 円 (		196,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2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) - 2, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 50,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 199,000 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 2年 7月 1日 and 令和 2年 7月 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市城南区茶山5丁目237番. (2) 近隣地域: 東 35m, 西 130m, 南 60m, 北 130m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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から徒歩圏内の一般住宅地域と判断される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、同じ茶山地区の事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である. (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地 城南 - 8. (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: 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.

(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	城南2C - 1201	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南3.9 m市道 西2.5 m 角地		2住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	城南2C - 1202	福岡市城南区		更地	()	不整形	北3.4 m市道		1低専 (50,80)		
c	城南2C - 1212	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.3 m市道		1低専 (50,80) 建築協定		
d	城南2C - 1129	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南西3.7 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 218,625	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	217,553	$\frac{100}{[113.2]}$	192,185	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	() 167,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	197,280	$\frac{100}{[104.8]}$	188,244		192,000	
c	() 205,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	206,702	$\frac{100}{[105.0]}$	196,859		201,000	
d	() 208,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	211,279	$\frac{100}{[104.6]}$	201,988		206,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.17	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 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 199,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡城南(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	198,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	福岡市城南南区別府6丁目164番20「別府6-6-37」				地積(㎡)	154	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	茶山300m	(その他) 高度地区2種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	茶山300m	法令 1中専(60,150) 規制
	地域要因の将来予測	当近隣地域は、戸建住宅及び共同住宅等が混在している住宅地域である。交通利便性の優れた地域として、現状の住宅環境を維持すると予測される。今後の地価水準は、新型コロナウイルス禍で不透明な状況である。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	210,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	173,000 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地下鉄駅から徒歩圏内の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給与所得者等である。近隣地域は交通利便性に優れた住宅地域であるため、まとまった規模であればペロッパーの開発用地としての需要も強い。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、約3,000万円前後程度の水準である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心で、同一需給圏内の類似地域において比較的多くの信頼性のある取引事例を収集し得た。比準価格は、現実の市場動向を反映した実証的な価格である。一方、対象地周辺では共同住宅等も見受けられるが、収益性よりも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価格はやや低位に求められた。したがって、比準価格を標準として、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡城南(県) - 12	[104.8]	100	100	[100.0]	197,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[104.8]	100	100	[100.0]	197,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	166,000 円/㎡	100	[101.0]	[87.3]	100	197,000	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		価格変動状況要因	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	継続 新規	前年標準価格	193,000 円/㎡					
	代表標準地 標準地							
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%			
	- 1対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	継続 新規		価格変動状況要因	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%
	前年標準価格							
	代表標準地 標準地							
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%			
	- 1対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	継続 新規		価格変動状況要因	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%
	前年標準価格							
	代表標準地 標準地							
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%			

〔一般的要因〕 城南区の人口は微増傾向にあり、交通利便性及び学区選好性の高い地域等を中心として住宅地の価格は上昇基調が続いている。

〔地域要因〕 城南区内において、交通利便性に優れた住宅地域という位置付けにあり、住宅地需要は底堅く、地価は強含みで推移している。

〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	城南2C - 1102	福岡市城南区		更地	()	不整形	南東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
b	城南2C - 1117	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
c	城南2C - 1128	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
d	城南2C - 1127	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	東4.2 m市道 北3.5 m 準角地		2 住居 (70,168) 高度地区2種20m					
e	城南2C - 1201	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南3.9 m市道 西2.5 m 角地		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	() 208,883	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	235,109	$\frac{100}{[109.3]}$	215,104	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	() 229,041	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	234,309	$\frac{100}{[111.6]}$	209,954		210,000				
c	() 181,357 181,357	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,445	$\frac{100}{[91.2]}$	200,049		200,000				
d	() 217,978	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	214,559	$\frac{100}{[100.8]}$	212,856		213,000				
e	() 218,625	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	217,553	$\frac{100}{[102.4]}$	212,454	[100.0] 100	212,000				
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 +0.13	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	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	-1.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 210,000 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)	
	3,801,204	717,720	3,083,484	1,990,400	1,093,084	(0.9757) 1,066,522	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	26,663,050 円 (173,000 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	70.00	L S 3 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	154 ㎡	10.0 m x 15.0 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	各階2戸の低層共同住宅			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 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,520	106,400	1.0	106,400
							1.0	106,400
2 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0	109,900
							1.0	109,900
3 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0	109,900
							1.0	109,900
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		326,200		326,200
年額支払賃料				326,200 円 x 12ヶ月 =				3,914,400 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 (%))				3,914,400 円 x 5.0 % + 円 x % =				195,720 円
以上計 + a+ - -								3,718,680 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				326,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,099 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 %) 326,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =				79,425 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 + + +				3,801,204 円 (24,683 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	城南2(賃) - 801	2,198 (2,152)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,593	対象基準階の 月額実質賃料 1,605 円/㎡
b	城南2(賃) - 802	1,754 (1,682)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,644	月額支払賃料 (1,570 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	124,400 円	31,100,000 x	0.4 %
維持管理費	195,720 円	3,914,400 x	5.0 %
公租公課	土地 71,100 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	717,720 円 (	4,661 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,100,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 210.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,990,400 円 (12,925 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,801,204 円
総費用			717,720 円
純収益 -			3,083,484 円
建物等に帰属する純収益			1,990,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,093,084 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,066,522 円 (6,925 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	26,663,050 円 (		173,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
福岡城南(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	92,500,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 5日	(6)路線価	[令和 2年1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 21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)			
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	六本松3km	(その他)高度地区2種最高20m				
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 70m、南 90m、北 70m		標準的使用	中層の共同住宅等の敷地					
	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	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7m市道	交通施設	六本松駅南方3km	法令規制 1住居(60,200)高度地区2種最高20m		
地域要因の将来予測	最寄駅より徒歩圏外のマンション、一般住宅が混在する住宅地域である。地域及びその周辺の土地需要は、割安感等により、比較的高い傾向が見られたが、今後については、経済動向等に特に留意する必要がある。									
(3)最有効使用の判定	中層の共同住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	87,800 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、城南区内で交通接近性・居住環境等が類似する住宅地域内と判断した。需要者は、地場及び全国展開のマンションデベロッパーが中心となる。当該地域及び周辺の土地需要については、若干落ち着きを見せ、地価の上昇幅はやや縮小傾向にある。なお、取引価格帯(総額)は、土地については、規模により異なるが、マンション用地で1億を超える案件も見られ、新築の戸建てでは、3千万円台が中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的の取引を中心に投資目的の取引も見られる。まず、比準価格は、市場の取引を反映した価格であり、その規範性は高い。一方、収益価格は、算定の際、想定要素が含まれるため、流動的である。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに、周辺不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路区域要環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路区域要環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 116,000 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	土地需要は全般的に落ち着きを見せており、その結果、城南区全般の住宅地域の地価上昇幅は、縮小傾向にある。	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路区域要環境行政その他	
	- 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	+3.4 %	半年間	%		個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南2C - 1119	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道 西4 m 準角地		1 低専 (60,80)		
b	城南2C - 1103	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 北西3.7 m 準角地		2 住居 (70,180) 高度地区2種20m		
c	城南2K - 816	福岡市城南区		建付地	()	不整形	北西7 m市道		1 低専 (50,80)		
d	城南2C - 1215	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.2 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	城南2C - 303	福岡市城南区		建付地	()	台形	南7.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高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	(131,090) 131,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	130,576	$\frac{100}{[108.0]}$	120,904	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	121,000	
b	() 127,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	126,855	$\frac{100}{[104.9]}$	120,929	画地 0.0 行政 0.0	121,000	
c	() 90,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	125,120	$\frac{100}{[100.9]}$	124,004	その他 0.0	124,000	
d	() 120,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,917	$\frac{100}{[100.0]}$	120,917	その他 0.0	121,000	
e	() 118,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,594	$\frac{100}{[101.0]}$	119,400	[100.0] 100	119,000	
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 +0.18	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 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 120,000 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)	
	24,527,970	6,444,522	18,083,448	15,249,000	2,834,448	(0.9556) 2,708,599	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	67,714,975 円 (87,800 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	250.00	R C 6 F		1,455.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	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	1 ~ 6 階まで、3 L D K の住宅を想定。			有効率 の理由	88.2 %	地域性により標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	250.00	85.0	212.50	1,490	316,625	2.0	633,250
							1.0	316,625
2 ~ 3	住宅	250.00	90.0	225.00	1,510	339,750	2.0	679,500
							1.0	339,750
4 ~ 5	住宅	250.00	90.0	225.00	1,530	344,250	2.0	688,500
							1.0	344,250
~ 6	住宅	190.00	90.0	171.00	1,550	265,050	2.0	530,100
							1.0	265,050
~		15.00						
計		1,455.00	88.2	1,283.50		1,949,675		3,899,350 1,949,675
年額支払賃料				1,949,675 円 x 12ヶ月 = 23,396,100 円				
a 共益費(管理費)				60 円/㎡ x 1283.50 ㎡ x 12ヶ月 = 924,120 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)				8,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 960,000 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 (%))				24,320,220 円 x 5.0 % + 960,000 円 x 5.0 % = 1,264,011 円				
以上計 + a+ - -				24,016,209 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,899,350 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,044 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 %) 1,949,675 円 x 95.0 % x 0.2563 = 474,717 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 + + +				24,527,970 円 (31,813 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	城南2(賃) - 1101	1,550 (1,550)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,550	対象基準階の 月額実質賃料 1,545 円/㎡
b	城南2(賃) - 1102	1,390 (1,390)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,463	月額支払賃料 (1,510 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	1,020,000 円	255,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,528,022 円	25,280,220 x	10.0 %
公租公課	土地 219,000 円	査定額とする。	
	建物 2,167,500 円	255,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	255,000 円	255,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	255,000 円	255,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,444,522 円 (	8,359 円 / m ²)	(経費率 26.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	255,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,455.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	15,249,000 円 (19,778 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,527,970 円
総費用			6,444,522 円
純収益 -			18,083,448 円
建物等に帰属する純収益			15,249,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,834,448 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,708,599 円 (3,513 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	67,714,975 円 (		87,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡城南(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	福岡市城南区七隈4丁目405番15 「七隈4-23-20」				地積(㎡)	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)				
(2)近隣地域	1:1.5	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	七隈400m					
	範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m市道	交通施設	七隈400m	法令 1低専(50,80) 規制			
地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。当面の間、住環境は現状維持程度で推移していくものと予測される。今後の地価水準は、新型コロナウイルス禍で不透明な状況である。										
(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	132,000 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、城南区及び隣接区内の市営地下鉄七隈線沿線から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給与所得者等である。住宅地に対する需要は安定的であり、今後も底堅い需要が見込まれると想定される。土地取引の中心価格帯については、標準的な画地規模で、概ね約2,000万円前後程度の水準である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部アパート等も見受けられるが、第1種低層住居専用地域で、自用目的の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	166,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [101.0]	100 [129.4]	[100.0] 100	133,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向にあり、交通利便性及び学区選好性の高い地域等を中心として住宅地の価格は上昇基調が続いている。	〔地域要因〕	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、交通利便性に優れることから、当地域の地価水準は、強含みで推移している。	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	- 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		前年標準価格 129,000 円/㎡								
代表標準地		標準地	-								
公示価格		円/㎡	-								
変動率	年間	+2.3 %	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	城南2C - 1144	福岡市城南区				建付地	()	不整形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)			
b	城南2C - 1120	福岡市城南区				更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西5 m 準角地		1 低専 (60,80)			
c	城南2K - 816	福岡市城南区				建付地	()	不整形	北西7 m市道		1 低専 (50,80)			
d	城南2C - 1106	福岡市城南区				建付地	()	台形	北4 m市道		1 低専 (50,80)			
e	城南2C - 1211	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ台形	南東3.8 m市道		1 低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 131,329	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	140,176	100 [106.1]	132,117	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	132,000			
b	() 150,339	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	148,570	100 [113.9]	130,439	環境 画地	0.0 0.0	130,000			
c	() 90,754	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	125,120	100 [94.7]	132,122	行政	0.0	132,000			
d	() 142,558	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	144,981	100 [108.6]	133,500	その他	0.0	134,000			
e	() 140,845	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	140,845	100 [105.8]	133,124	[100.0] 100	0.0	133,000			
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 +0.16	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.31	街路 画地	0.0 -25.0	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	-9.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+18.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 132,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	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、賃貸市場も未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 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 印

鑑定評価額	22,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	149,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	福岡市城南区田島 5 丁目 3 6 5 番 1 外 「田島 5 - 1 3 - 4 4」			地積 (m ²)	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) (その他)	
	台形 1 : 1	住宅 L S 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		
(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 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 5.0 m 市道	交通施設	茶山駅 南東方 1.1 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域で、地域内に格別の変動要因はないが、住宅需要は底堅く推移しており地価は今後も強含みで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	台形方位	0.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	149,000 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 1 5 0 m ² 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	標準価格は、同じ田島地区の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、標準価格を採用して、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 標準 交通 0.0 域 交通 +15.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	城南 - 8		[104.0]	100	100	[100.0]	150,000	
	公示価格 174,000 円 / m ²		100	[100.0]	[120.8]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 標準 交通 0.0 域 交通 +15.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格 円 / m ²		100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 145,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因の		(一般的要因)	福岡市の人口増、史上最低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ったが、コロナウイルス以降不透明感がある。		
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %				(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	城南2C - 1210	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西5m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	城南2C - 1101	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西5m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	城南2K - 1128	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道		1低専 (50,80)		
d	城南2C - 1211	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	南東3.8m市道		1低専 (50,80)		
e	城南2C - 1123	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	南東5m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 165,871	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,871	$\frac{100}{[106.7]}$	155,455	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	() 169,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,790	$\frac{100}{[107.8]}$	159,360		155,000	
c	() 144,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	146,864	$\frac{100}{[96.0]}$	152,983		159,000	
d	() 140,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,845	$\frac{100}{[98.8]}$	142,556		153,000	
e	() 131,713	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	133,294	$\frac{100}{[98.0]}$	136,014	[100.0] 100	143,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 149,000 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		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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	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)	
	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1.2 km	(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 40m、西 300m、南 150m、北 150m		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 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北6m市道	交通施設	福大前駅 南東方1.2 km	法令 1低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心として、共同住宅も散見される既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。近隣地域の価格水準は安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、城南区南部を中心として、城南区の郊外に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。郊外の住宅地であるものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で1,500万円前後、新築の戸建てで3,000~3,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする郊外の既成住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、本件評価に際しては、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡城南(県) - 10	[100.6]	100	100	[100.0]	70,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 81,000 円/㎡	100	[100.0]	[116.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,800 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向で推移しており、新型コロナウイルスの影響はあるものの、不動産需要は堅調である。		
	- 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〕	最寄駅までやや距離を有するものの、住宅需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。	
	変動率	年間 +0.6 %	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	城南2C - 1216	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	南6m市道 南西6m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区		
b	城南2C - 702	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	西4m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
c	城南2C - 809	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	北6m市道		1低専 (50,80)		
d	城南2K - 817	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	西4m市道 南6m 東4m 三方路		1住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
e	城南2C - 101	福岡市城南区		建付地	()	袋地等	北2.5m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種最高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	() 63,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	71,271	$\frac{100}{[100.0]}$	71,271	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	71,300	
b	() 72,468 72,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	81,325	$\frac{100}{[118.2]}$	68,803	画地 0.0 行政 0.0	68,800	
c	() 74,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	75,735	$\frac{100}{[112.9]}$	67,081	その他 0.0	67,100	
d	() 80,431	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	79,967	$\frac{100}{[111.4]}$	71,784	その他 0.0	71,800	
e	() 77,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,698	$\frac{100}{[107.9]}$	72,009	[100.0] 100	72,000	
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 0.00	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 -10.7	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	環境 +16.0	
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -10.0	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	環境 +14.0	
c	正常	% / 月 +0.07	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 +14.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -1.0	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	環境 +16.0	
d	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +16.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +16.0	
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +16.0	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	環境 +16.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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	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 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡城南(県) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	106,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	124,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区神松寺 2 丁目 1 6 番 「神松寺 2 - 1 1 - 2 4」				地積 (m ²)	856	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)					
	不整形 1 : 1.2	共同住宅 RC 7	中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	七隈 1.6 km	(その他) 高度地区 2 種 20m					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 28 m、			規模	850 m ² 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 6 m 市道	交通施設	七隈駅 南東方 1.6 km	法令規制	2 住居 (60,200)			
地域要因の将来予測	地下鉄駅からやや遠いものの、比較的整然とした住宅地域であり、需要は堅調に推移していくものと予測される。地価についても、良好な住環境や生活利便性を背景にやや強含みで推移するものと予測される。											
(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	127,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	103,000 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、城南区の中央部周辺で交通利便性等が類似する住宅地域である。需要者の属性は、市内中心部へ通勤する一時取得者が主であるが、規模の大きなマンション用地では不動産業者等の法人が中心である。当地域は最寄駅までやや遠く利便性が劣るものの、堅調な不動産市況の影響を受けて、近隣地域周辺においても地価は強含みで推移している。中心となる価格帯は、規模によりバラつきが大きく把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層のマンションと一般住宅が混在する住宅地域である。当地域における需要者は、取引価格水準を指標として土地価格を決定することが多く、現実の取引に基づき市場性が反映された比準価格は説得力を有する。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多く、また想定する建物如何で試算価格に差異が生じることから相対的に説得力は劣る。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路	地 域			
	標準地番号	-						標準化補正	街路	交通要環境		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正	街路	地 域		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			行政	交通要環境	行政		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因の	変	形	状	成	況	要	因	の	
	継続 新規	前年標準価格										120,000 円 / m ²
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討											代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m^{2}
変動率	年間	+3.3 %	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	城南2C - 1147	福岡市城南区		更地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m					
b	城南2C - 1207	福岡市城南区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m					
c	城南2C - 1208	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南東4.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m					
d	城南2C - 1215	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.2 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m					
e	城南2C - 303	福岡市城南区		建付地	()	台形	南7.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高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	() 106,595	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,301	$\frac{100}{[88.5]}$	122,374	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	(135,053) 135,053	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	131,119	$\frac{100}{[101.4]}$	129,309		122,000 129,000				
c	() 120,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,401	$\frac{100}{[90.3]}$	133,334		133,000				
d	() 120,917	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,917	$\frac{100}{[99.0]}$	122,138		122,000				
e	() 118,578	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,594	$\frac{100}{[95.0]}$	126,941	[100.0] 100	127,000				
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 +0.18	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 -5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-3.0 +10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	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	-5.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 127,000 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)	
	27,571,667	5,989,513	21,582,154	17,820,400	3,761,754	(0.9343) 3,514,607	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	87,865,175 円 (103,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	310.00	R C 7 F		1,700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	856㎡	28.0m x 33.0m	前面道路：市道 6.0m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1F 駐車場、2F 以上住居。住居部分は3LDK (平均専有面積約75㎡程度 x 22戸) を想定。			有効率 の理由	95.9%	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)
1 ~ 1	エントランス	20.00						
2 ~ 5	居宅	310.00	97.0	300.70	1,380	414,966	1.0	414,966
6 ~ 7	居宅	220.00	97.0	213.40	1,430	305,162	1.0	305,162
~								
~								
計		1,700.00	95.9	1,629.60		2,270,188		2,270,188
年額支払賃料						2,270,188 円 x 12ヶ月 = 27,242,256 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						賃貸事例及び地域における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)						7,000 円/台 x 14 台 x 12ヶ月 + = 1,176,000 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 (%))						27,242,256 円 x 5.0 % + 1,176,000 円 x 5.0 % = 1,420,913 円		
以上計 + a+ - -						26,997,343 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,270,188 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,567 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 %) 2,270,188 円 x 95.0 % x 0.2563 = 552,757 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 + + +						27,571,667 円 (32,210 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	城南2(賃) - 1102	1,390 (1,390)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,418	対象基準階の 月額実質賃料 1,411 円/㎡
b	城南2(賃) - 703	1,265 (1,265)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,332	月額支払賃料 (1,380 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	1,192,000 円	298,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,420,913 円	28,418,256 x	5.0 %
公租公課	土地 247,600 円	査定額	
	建物 2,533,000 円	298,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	298,000 円	298,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	298,000 円	298,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,989,513 円 (	6,997 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9343
(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	298,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,700.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,820,400 円 (20,818 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,571,667 円	
総費用		5,989,513 円	
純収益 -		21,582,154 円	
建物等に帰属する純収益		17,820,400 円	
土地に帰属する純収益 -		3,761,754 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,514,607 円 (4,106 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	87,865,175 円 (	103,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
福岡城南(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 健二 印

鑑定評価額	27,400,000 円	1㎡当たりの価格	91,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26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	福岡市城南区東油山2丁目19番5「東油山2-19-18」				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)			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	六本松4.6km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 180m、西 60m、南 120m、北 60m			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 20m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	六本松駅 南方4.6km	法令 1低専(50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、格別の変動要因は見受けられず、今後も環境条件の良い住宅地域として現状維持で推移していくと予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、城南区郊外の比較的品等が良い住宅地域であり、需要者の中心は、城南区に居住する給与所得者等の一次取得者層となる。最寄り駅まで遠くバス便に依存せざるを得ないなど、通勤・通学の利便性はやや劣るが、良好な居住環境の下、住宅需要は比較的堅調である。取引の中心となる価格帯は規模が300㎡(約90坪)の場合、土地総額で2,800万円程度である。今後は新型コロナウイルスの影響が徐々に顕在化することが懸念される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は郊外の戸建住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正	街路交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	81,000 円/㎡	[100.6]	100	100	[104.0]	92,100	標準化補正	街路交通環境行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	城南区は人口・世帯数とも増加傾向を維持している。好調な住宅地需要は、新型コロナウイルスの影響によりやや鈍化している。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	城南区南部・やや高台に位置する区画整然とした住宅地域で、良好な居住環境により、住宅地需要は安定している。			
代表標準地 標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
標準地番号										
公示価格										
変動率										
年間 +3.1%										
半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	城南2C - 501	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	南9 m市道 東6 m 角地		1低専 (60,80)					
b	城南2C - 806	福岡市城南区		更地	()	不整形	南東4 m市道 北東4 m 角地		1低専 (60,80)					
c	城南2C - 1223	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	西6.6 m市道		1低専 (50,80)					
d	城南2K - 117	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	西7 m市道		1低専 (50,80)					
e	城南2C - 1218	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西4 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 90,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	88,548	$\frac{100}{[99.9]}$	88,637	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,113	$\frac{100}{[101.9]}$	89,414		92,200				
c	() 84,055 84,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	93,084	$\frac{100}{[105.9]}$	87,898		93,000				
d	() 89,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,355	$\frac{100}{[105.0]}$	87,957		91,400				
e	() 91,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	101,631	$\frac{100}{[116.4]}$	87,312		91,500				
									[104.0] 100	90,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	0.0 +5.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+7.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+25.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 91,800 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡城南(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区片江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)	
	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 150m、西 60m、南 150m、北 200m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 18m、			規模 230㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	北4m市道	交通施設	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	城南区内では標準的な住宅地域で、今後は既存住宅地の建替えや区画割等が行われつつ住宅地として成熟していくものと予測する。地下鉄駅から徒歩圏内にあり、地価はやや強含みで推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	82,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	69,900 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、城南区やや南部周辺に位置する既存住宅地域である。需要者の属性は、市内中心部へと通勤する一次取得者等が中心である。同一需給圏内の土地需要については、最寄駅までは若干遠いものの徒歩圏内であり、底堅い住宅需要の影響を受けてやや強含みで推移している。中心となる価格帯は、土地のみで1900~2,100万円前後、土地建物一体で3,200~3,600万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、一般住宅を中心としてアパート等が混在する住宅地域である。当地域においては、取引価格水準を指標として土地価格が決定されることが一般的であることから、現実の取引に基づく市場性を反映した比準価格は説得力を有する。一方、収益価格はその試算過程で想定要素が多く、想定する建物如何で試算価格に差異が生じることから相対的に説得力が劣る。よって、本件では比準価格を中心に収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口は微増であるが高齢化率の上昇は県全体より大きい。取引件数は微減であるが住宅地の需要は底堅く強含みで推移している。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	価格形成に特段の影響を及ぼす要因はないが、底堅い住宅需要を背景として地価はやや強含みで推移している。		
	変動率	年間 +0.6 %	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	城南2K - 1126	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m		
b	城南2C - 101	福岡市城南区		建付地	()	袋地等	北2.5 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
c	城南2C - 1223	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	西6.6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	城南2K - 115	福岡市城南区		建付地	()	不整形	北東5.5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	城南2C - 809	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(87,392) 87,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,315	$\frac{100}{[107.8]}$	82,853	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,900	
b	() 77,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,698	$\frac{100}{[94.1]}$	82,570	画地 0.0 行政 0.0	82,600	
c	(84,055) 84,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	93,084	$\frac{100}{[112.2]}$	82,963	その他 0.0	83,000	
d	() 75,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	77,554	$\frac{100}{[98.0]}$	79,137	その他 0.0	79,100	
e	() 74,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	75,735	$\frac{100}{[87.6]}$	86,455	$[100.0]$ 100	86,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 -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： 82,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,273,214	746,440	2,526,774	1,822,500	704,274	(0.9722) 684,695	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	17,117,375 円 (69,900 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	95.00	W 2 F		190.00		
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	1～2F住居。平均専有面積32㎡程度の1DK(6戸)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～	居宅	95.00	100.0	95.00	1,380	131,100	1.0	131,100
2～	居宅	95.00	100.0	95.00	1,430	135,850	1.0	135,850
～								
～								
～								
計		190.00	100.0	190.00		266,950		266,950
年額支払賃料				266,950円 x 12ヶ月 = 3,203,400円				
a共益費(管理費)				75円/㎡ x 190.00㎡ x 12ヶ月 = 171,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠				賃貸事例及び地域における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)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,374,400円 x 5.0% + 円 x % = 168,720円				
以上計 + a+ - -				3,205,680円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				266,950円 x 95.0% x 1.00% = 2,536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%) 266,950円 x 95.0% x 0.2563 = 64,998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 + + +				3,273,214円 (13,360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	城南2(賃) - 1104	1,545 (1,545)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,405	対象基準階の 月額実質賃料 1,462円/㎡
b	城南2(賃) - 1103	1,660 (1,592)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,509	月額支払賃料 (1,430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	100,000 円	25,000,000 x	0.4 %
維持管理費	337,440 円	3,374,400 x	10.0 %
公租公課	土地 46,500 円	査定額	
	建物 212,500 円	25,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	746,440 円 (	3,047 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,000,000 円	設計監理料率 128,000 円 / m ² x 190.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,822,500 円 (7,439 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,273,214 円
総費用			746,440 円
純収益 -			2,526,774 円
建物等に帰属する純収益			1,822,500 円
土地に帰属する純収益 -			704,274 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			684,695 円 (2,795 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
			17,117,375 円 (69,900 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2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, 東アジア不動産研究所. Row 1: 福岡城南(県) - 11, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 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 2年1月], 円/㎡, 1.2倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南2K - 115	福岡市城南区		建付地	()	不整形	北東5.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	城南2C - 809	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	城南2C - 702	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	西4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
d	城南2C - 101	福岡市城南区		建付地	()	袋地等	北2.5 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
e	城南2C - 301	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 北4.5 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 75,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	77,554	$\frac{100}{[107.0]}$	72,480	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	72,500	
b	() 74,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	75,735	$\frac{100}{[103.0]}$	73,529	画地 0.0 行政 0.0	73,500	
c	() 72,468 72,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	81,325	$\frac{100}{[112.7]}$	72,161	その他 0.0	72,200	
d	() 77,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,698	$\frac{100}{[101.9]}$	76,249	その他 0.0	76,200	
e	() 77,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	77,290	$\frac{100}{[104.8]}$	73,750	[100.0] 100	73,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.12	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 +7.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.28	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 +7.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,000 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)
						()	() %
	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、賃貸市場も未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡城南(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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	福岡市城南区松山2丁目467番101 「松山2-25-12」			地積 (㎡)	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)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画 画整然とした住宅地域	西5m 市道	水道、 ガス、 下水	七隈300m	(その他) 高度地区1種最高15m				
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 40m、北 110m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、規模			220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	七隈駅300m 法令 1中専 (60,100) 規制				
	地域要因の将来予測	交通利便性に優れた立地に、中規模の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。今後も閑静な住宅環境を維持していくものと予測される。今後の地価水準は、新型コロナウイルス禍で不透明な状況である。									
(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	標準価格	174,000 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各区の地下鉄駅から徒歩圏内の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給与所得者等である。近隣地域は、交通利便性に優れ、区画整然と戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であるため、住宅地としての嗜好性が高い。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、約3,500万円前後程度の水準である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから標準価格を試算した。標準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、標準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、地価公示と共通地点である旨を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基 準 検 地 討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 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 166,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	城南区の人口は微増傾向にあり、交通利便性及び学区嗜好性の高い地域等を中心として住宅地の価格は上昇基調が続いている。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 城南	- 8			(地域 要因)	城南区内において、交通利便性に優れ、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域であることから、地価は上昇基調で推移している。				
	公示価格	174,000 円/㎡				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.8%	半年間 0.0%								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南2C - 509	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	東18 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	城南2C - 803	福岡市城南区		建付地	()	不整形	北東4 m市道 南西4 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種最高15m		
c	城南2C - 1135	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	東4.7 m市道 北4.7 m 準角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m		
d	城南2C - 1137	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.6 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種最高15m		
e	城南2C - 1155	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南3.8 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 167,761	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,264	$\frac{100}{[100.2]}$	167,928	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	170,000	
b	() 170,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	188,482	$\frac{100}{[107.8]}$	174,844	画地 +1.0 行政 0.0	177,000	
c	() 173,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	171,966	$\frac{100}{[99.5]}$	172,830	その他 0.0	175,000	
d	() 166,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,313	$\frac{100}{[97.9]}$	171,923	その他 0.0	174,000	
e	() 174,367	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	176,128	$\frac{100}{[102.7]}$	171,498	[101.0] 100	173,000	
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -11.0	環境 +20.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0	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： 174,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用戸建を主とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸用不動産には馴染まないため。						

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 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
福岡城南(県) - 13	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 健二 印

鑑定評価額	282,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	362,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	280,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区鳥飼 7 丁目 1 番 7 「鳥飼 7 - 1 - 10」				地積 (m ²)	(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)		
	1 : 2	共同住宅 R C 9	共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域	南13 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	別府450 m	(その他) 高度地区2種20m (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 150 m、南 70 m、北 20 m		標準的使用	高層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、		規模	800 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 m市道	交通施設	別府駅 北西方450 m	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	中高層の分譲マンションが多く見られる利便性の良い住宅地域である。地域内に格別の変動要因はないが、教育環境の良さも加わってマンション需要は安定しており、地価は概ね現状維持で推移すると予測する。							
(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	375,000 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	352,000 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城南区・早良区を中心とする交通接近条件等に恵まれた住宅地域であり、需要者の中心は、地場及び在京の大手不動産会社等である。昨今の新型コロナウイルスの影響が懸念されるものの、立地条件が優れるマンション適地に関しては、現時点で大きな価格下落は見受けられない。近隣地域の土地価格水準は、容積率 1 0 0 % 当たり坪 6 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、投資採算性を反映した価格で、建築形態規制を慎重に判断して建築計画を想定し、販売総額・建築工事費等についても、最近の分譲マンション事例を分析して開発分譲計画に反映させている。以上から、比準価格と開発法による価格を関連づけて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 340,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	城南区は人口・世帯数とも増加傾向を維持している。好調な住宅地需要は、新型コロナウイルスの影響によりやや鈍化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	地下鉄駅に徒歩圏の住宅地域で、住環境が優れるほか学校区も評判が高いことから、マンションの素地価格は安定している。		
	変動率	年間	+6.5 %	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	城南2C - 1203	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西5.9 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	城南2C - 1214	福岡市城南区		更地	()	不整形	南6 m市道 西3.8 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
c	城南2C - 1105	福岡市城南区		更地	()	ほぼ正方形	東3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	城南2C - 1118	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	城南2C - 1221	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西4.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(369,367) 369,367	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	369,367	<u>100</u> [101.7]	363,193	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	() 393,250	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [98.9]	397,624	<u>100</u> [110.6]	359,515		370,000
c	() 272,251	<u>100</u> [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [96.0]	290,685	<u>100</u> [82.1]	354,062		367,000
d	() 229,040	<u>100</u> [100.0]	[102.3] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	234,308	<u>100</u> [64.9]	361,029		361,000
e	(233,521) 233,521	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	233,521	<u>100</u> [61.2]	381,570	[102.0] 100	368,000
e										389,000
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 0.00	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 +25.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.23	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 375,000 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できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		最有効使用は、分譲マンション用地としての利用であり、想定される需要者はマンションデベロッパー等であることから、開発法を適用し、収益還元法については適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション適地で旺盛な需要が見られるため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
655,028,605	381,168,490	15	570,000	1,408.00	225,000	1,620.00	
開発法による価格		273,860,115円 (352,000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						
779㎡		0.00㎡			0.00㎡		779.00㎡			
総面積に対する割合										
(100.0%)		(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) 85㎡ 3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
(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 高度地区2種20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離： 13.0 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		570,000 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分譲事例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		570,000 円 / ㎡ x		1,408.00 ㎡ =		802,560,000 円		
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
				合 計		802,560,000 円				
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料						
		225,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =		231,750 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)						
		231,750 円 / ㎡ x		1,620.00 ㎡ =		375,435,000 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				
		802,560,000 円 x		10 % =		80,256,000 円				
支出合計 + +		455,691,000 円								
(4)-4 投下資本収益率										
		15 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		6ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		9ヶ月		販売管理費 (2 期目)		18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)		72,230,400 円 (9%)		x 0.9005		(9ヶ月)		= 65,043,475 円
		販売総額 (2 期)		650,073,600 円 (81%)		x 0.8109		(18ヶ月)		= 527,144,682 円
		販売総額 (3 期)		80,256,000 円 (10%)		x 0.7830		(21ヶ月)		= 62,840,448 円
収入合計		-		-		-		-		655,028,605 円
支出		建築工事費 (1 期)		37,543,500 円 (10%)		x 0.9325		(6ヶ月)		= 35,009,314 円
		建築工事費 (2 期)		37,543,500 円 (10%)		x 0.8696		(12ヶ月)		= 32,647,828 円
		建築工事費 (3 期)		300,348,000 円 (80%)		x 0.8109		(18ヶ月)		= 243,552,193 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		40,128,000 円 (50%)		x 0.9325		(6ヶ月)		= 37,419,360 円
		販売管理費 (2 期)		40,128,000 円 (50%)		x 0.8109		(18ヶ月)		= 32,539,795 円
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0%)		x 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		381,168,490 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		
		655,028,605 円 -			381,168,490 円 =			273,860,115 円 352,000 円 / ㎡		

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡城南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	202,000,000 円	1㎡当たりの価格	408,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 27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	福岡市城南区別府5丁目183番「別府5-13-42」				地積(㎡)	495	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	1:1.2	店舗兼共同住宅RC6	中高層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西22m国道	水道、ガス、下水	別府600m		
(3) 最有効使用の判定	範囲	東 150m、西 150m、南 20m、北 50m 標準的使用 店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	別府橋通り沿いの商業地域	街路	北西22m国道	交通施設	別府駅 西方600m	法令規制 近商(90,300)準防
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	417,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
	収益還元法	収益価格	306,000 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その周辺に存する商業地域及び住商混在地域である。需要者の属性は、自用の店舗や事業所として利用するために取得する個人又は法人等や、不動産業者等が中心である。近隣周辺においては、比較的規模の大きな土地は、希少性を有することから高値の取引が散見され、収益物件の利回りが低水準で継続していることも相俟って、地価上昇傾向が続いている。なお、中心となる価格帯は画地規模等により異なるため把握し難い。							
(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、幹線沿いに存する商業地域である。商業地においては、収益価格は重視されるべき価格ではあるものの、需要者が土地価格を決定するにあたり取引価格水準を指標としている当該地域においては、実勢価格に基づき市場性を反映した比準価格は説得力を有する。一方、収益価格は想定建物次第で試算価格に差異が生じることから、相対的に説得力が劣る。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通環境行政その他
	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 388,000 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、市内中心部と比較して限定的で、不動産投資市場は底堅く推移している。	内 街路交通環境画地行政その他	地 街路交通環境行政その他
	- 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	城南2C - 1203	福岡市城南区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	西5.9 m市道		2中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	城南2C - 1214	福岡市城南区				更地	()	不整形	南6 m市道 西3.8 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m		
c	城南2C - 1132	福岡市城南区				建付地	()	長方形	南西3.2 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	早良2C - 302	福岡市早良区				貸家建付地	()	長方形	北22 m市道		商業 (90,400)		
e	早良2K - 1305	福岡市早良区				貸家建付地	()	長方形	南東7.7 m市道		近商 (90,300)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	(369,367) 369,367	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	369,367	<u>100</u> [89.3]	413,625	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	414,000		
b	() 393,250	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [98.9]	397,624	<u>100</u> [95.3]	417,234	環境 画地	0.0 0.0	417,000		
c	() 246,497	<u>100</u> [100.0]	<u>[101.9]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	258,949	<u>100</u> [62.4]	414,982	行政	0.0	415,000		
d	(542,228) 542,228	<u>100</u> [100.0]	<u>[103.2]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	559,579	<u>100</u> [133.4]	419,475	その他	0.0	419,000		
e	(586,019) 586,019	<u>100</u> [100.0]	<u>[103.6]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	607,116	<u>100</u> [138.7]	437,719	[100.0] 100	0.0	438,000		
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	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 0.0	その他 0.0	行政 +9.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 417,000 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)	
	31,310,648	7,827,378	23,483,270	16,970,800	6,512,470	(0.9549) 6,218,758	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	151,677,024 円 (306,000 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	250.00	R C 6 F		1,450.00		
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 F 店舗及び駐車場，2 F 以上住居。住居部分は、2 L D K (平均専有面積 5.8 ㎡程度 x 20 戸) を想定。			有効率の理由	87.8 %	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	180.00	70.0	126.00	2,420	304,920	8.0	2,439,360
2 ~ 5	居宅	250.00	91.8	229.50	1,900	436,050	2.0	872,100
							1.0	436,050
6 ~	居宅	250.00	91.8	229.50	1,900	436,050	2.0	872,100
							1.0	436,050
~		20.00						
~								
計		1,450.00	87.8	1,273.50		2,485,170		6,799,860 2,180,250
年額支払賃料				2,485,170 円 x 12ヶ月 = 29,822,040 円				
a共益費(管理費)				70 円/㎡ x 1273.50 ㎡ x 12ヶ月 = 1,069,740 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				賃貸事例及び地域における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)				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)				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 (%))				30,891,780 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % = 1,616,589 円				
以上計 + a+ - -				30,715,191 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,799,860 円 x 95.0 % x 1.00 % = 64,599 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 %) 2,180,250 円 x 95.0 % x 0.2563 = 530,858 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				31,310,648 円 (63,254 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	城南2(賃) - 352	1,877 (1,799)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	2,025	対象基準階の 月額実質賃料 1,944 円/㎡
b	城南2(賃) - 1106	1,750 (1,713)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,888	月額支払賃料 (1,900 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	1,330,000 円	266,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,233,178 円	32,331,780 x	10.0 %
公租公課	土地 471,200 円	査定額	
	建物 2,261,000 円	266,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	266,000 円	266,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	266,000 円	266,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,827,378 円 (	15,813 円 / m ²)	(経費率 25.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	266,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m ² x 1,450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	16,970,800 円 (34,284 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			31,310,648 円
総費用			7,827,378 円
純収益 -			23,483,270 円
建物等に帰属する純収益			16,970,800 円
土地に帰属する純収益 -			6,512,470 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,218,758 円 (12,563 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	151,677,024 円 (		306,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2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 - 2, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 101,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 160,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (福岡市城南区长尾1丁目9番2外), area (630㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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	城南2C - 509	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	東18 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西2C - 223	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	北東40 m県道 南西12 m 二方路		2住居 (70,200)		
c	福岡西2C - 1220	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	北西10 m国道 南西2.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	城南2C - 1148	福岡市城南区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 167,761	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,264	$\frac{100}{[103.0]}$	163,363	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	165,000	
b	() 145,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	158,179	$\frac{100}{[96.9]}$	163,239	画地 +1.0 行政 0.0	165,000	
c	() 138,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	146,323	$\frac{100}{[89.1]}$	164,223	その他 0.0	166,000	
d	() 137,761	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	137,761	$\frac{100}{[85.0]}$	162,072	その他 0.0	164,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.05	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 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -25.0	環境 +20.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 165,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。				
(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)
	23,513,745	5,169,872	18,343,873	14,801,600	3,542,273	(0.9549) 3,382,516	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	82,500,390 円 (131,000 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		1,215.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	630 ㎡	21.0 m x 29.0 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、店舗（スケルトン）、2階から5階、2LDKの住宅。			有効率の理由	85.9 %	地域性により標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	240.00	75.0	180.00	2,500	450,000	6.0	2,700,000
2 ~ 2	住宅	240.00	90.0	216.00	1,540	332,640	2.0	665,280
3 ~ 5	住宅	240.00	90.0	216.00	1,560	336,960	2.0	673,920
~		15.00						
~								
計		1,215.00	85.9	1,044.00		1,793,520		5,387,040
年額支払賃料						1,793,520 円 x 12ヶ月 = 21,522,240 円		
a共益費(管理費)						150 円/㎡ x 1044.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,879,200 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 12 台 x 12ヶ月 + = 1,296,000 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 (%))						23,401,440 円 x 5.0 % + 1,296,000 円 x 5.0 % = 1,234,872 円		
以上計 + a+ - -						23,462,568 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,387,040 円 x 95.0 % x 1.00 % = 51,177 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 + + +						23,513,745 円 (37,323 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	城南2(賃) - 702	2,039 (1,955)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,568	対象基準階の 月額実質賃料 1,575 円/㎡
b	城南2(賃) - 703	1,265 (1,265)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,581	月額支払賃料 (1,540 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	1,160,000 円	232,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,234,872 円	24,697,440 x	5.0 %
公租公課	土地 339,000 円	査定額とする。	
	建物 1,972,000 円	232,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,169,872 円 (	8,206 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	232,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 1,215.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
		設備部分 0.0908 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	14,801,600 円 (23,495 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,513,745 円	
総費用		5,169,872 円	
純収益 -		18,343,873 円	
建物等に帰属する純収益		14,801,600 円	
土地に帰属する純収益 -		3,542,273 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,382,516 円 (5,369 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	82,500,390 円 (	131,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡城南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 27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	福岡市城南区荒江1丁目479番「荒江1-28-20」				地積(㎡)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)	
(2)近隣地域	1:1	医院 R C 3	各種小売店舗、医院、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域	北西17.5m 市道	水道、ガス、下水	西新1.6km		
	範囲	東 20m、西 50m、南 50m、北 100m 標準的使用 店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西新駅 南方1.6km	法令規制	近商(90,300)準防	
	地域要因の将来予測	店舗、医院、店舗兼共同住宅のほか、時間貸駐車場等もみられる商業地域であるが、今後は共同住宅地としての需要が増加していくものと予測する。地価水準については、強含みで推移するものと予測する。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	173,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(6)市場の特性	同一需給圏は城南区周辺に存する商業地域及び住商混在地域である。需要者の属性は、自用の店舗や事業所として利用するために取得する個人や法人等のほか、不動産業者等が中心である。地下鉄駅から徒歩圏の地域においては、その希少性から高値の取引が散見されるが、交通利便性がやや劣る地域についても、底堅い土地需要を背景として地価は強含みで推移している。なお、中心となる価格帯は画地規模により異なるため把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では収益物件も見られるものの、現実の取引価格水準を指標に土地価格が決定されることが多いことから、実際の取引に基づく市場性を反映した比準価格は説得力を有する。一方、収益価格はその試算過程で想定要素が多く、想定次第で試算価格に差異が生じることから、説得力及び信頼性は相対的に劣る。したがって、本件では、比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 230,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、市内中心部と比較して限定的で、不動産投資市場は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	不動産投資市場は堅調に推移しており、特にマンション用地はその希少性を背景として地価は強含みで推移している。		
変動率 年間 +4.3% 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	城南2C - 1125	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	東9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	城南2C - 1128	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	城南2K - 116	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	東8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
d	城南2C - 1221	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西4.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	早良2C - 908	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	北西25 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	(190,051) 190,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	201,854	$\frac{100}{[79.9]}$	252,633	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	(181,357) 181,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,445	$\frac{100}{[78.3]}$	233,008		253,000	
c	() 159,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,323	$\frac{100}{[66.5]}$	248,606		233,000	
d	(233,521) 233,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	233,521	$\frac{100}{[93.9]}$	248,691		249,000	
e	(246,591) 246,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	245,851	$\frac{100}{[102.0]}$	241,030	[100.0] 100	249,000	
										241,000	
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 +0.11	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 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 245,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,897,988	2,920,168	7,977,820	6,507,600	1,470,220	(0.9549) 1,403,913	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	34,241,780 円 (173,000 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		115.00		R C 5 F		580.00				
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	1 F 店舗及び駐車場，2 F 以上住居。住居部分は、3 L D K (平均専有面積 5.5 ㎡程度 x 8 戸) を想定			有効率 の理由	75.3 %	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	110.00	70.0	77.00	2,500	192,500	8.0	1,540,000		
2 ~ 4	居宅	115.00	78.3	90.00	1,900	171,000	2.0	342,000		
							1.0	171,000		
5 ~ 5	居宅	115.00	78.3	90.00	1,920	172,800	2.0	345,600		
							1.0	172,800		
6 ~	塔屋	10.00								
~										
計		580.00	75.3	437.00		878,300		2,911,600 685,800		
年額支払賃料				878,300 円 x 12ヶ月 = 10,539,600 円						
a共益費(管理費)				70 円/㎡ x 437.00 ㎡ x 12ヶ月 = 367,080 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 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 (%))				10,906,680 円 x 5.0 % + 360,000 円 x 5.0 % = 563,334 円						
以上計 + a+ - -				10,703,346 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,911,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 27,660 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 %) 685,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 166,982 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				10,897,988 円 (55,040 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	城南2(賃) - 1105	1,958 (1,917)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,920	対象基準階の 月額実質賃料 1,944 円/㎡
b	城南2(賃) - 702	2,039 (1,955)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,999	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	510,000 円	102,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,126,668 円	11,266,680 x	10.0 %
公租公課	土地 212,500 円	査定額	
	建物 867,000 円	102,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,920,168 円 (	14,748 円 / m ²)	(経費率 26.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	102,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 580.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,507,600 円 (32,867 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,897,988 円	
総費用		2,920,168 円	
純収益 -		7,977,820 円	
建物等に帰属する純収益		6,507,600 円	
土地に帰属する純収益 -		1,470,220 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,403,913 円 (7,090 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	34,241,780 円 (	173,000 円 / m ²)	